



TAMPEREEN TEKNILLINEN YLIOPISTO

HENNA KORPINIEMI

KUNNAN TONTTIEN LUOVUTUS RAKENNUSYRITYKSEN OMA-
PERUSTEISEEN SENIORIASUNTOTUOTANTOON

Diplomityö

Tarkastajat: Professori Kalle Kähkö-
nen, TkT Tanja Tyvimaa ja DI Henri
Sulankivi

Tarkastajat ja aihe hyväksytty
Rakennetun ympäristön tiedekunta-
neuvoston kokouksessa 7. joulukuu-
ta 2011

TIIVISTELMÄ

TAMPEREEN TEKNILLINEN YLIOPISTO

Rakennustekniikan koulutusohjelma

KORPINIEMI, HENNA: Kunnan tonttien luovutus rakennusyrityksen omaperusteiseen senioriasuntotuotantoon

Diplomityö, 93 sivua

Toukokuu 2012

Pääaine: Rakennustuotanto

Tarkastajat: Professori Kalle Kähkönen, TkT Tanja Tyvimaa ja DI Henri Sulankivi

Avainsanat: Senioriasunto, maapolitiikka, maankäyttöpolitiikka, asuntopolitiikka, tontinluovutus, tontinluovutuskilpailu, tontinluovutusorganisaatio, kaavoitus

Suomen väestörakenne ikääntyy voimakkaasti seuraavien vuosikymmenten aikana, jolloin kuntien palvelutuotanto kuormittuu entisestään. Tästä aiheutuu kunnille suuria lisäkustannuksia ja taloudellisen tasapainon säilymiseksi ikääntyneille on kehitettävä uusia asumismuotoja. Sosiaali- ja terveysministeriön laatusuositusten mukaan laitoshoitopaikkojen määrää pitää leikata voimakkaasti ja ihmisiä ohjata asumaan kotonaan mahdollisimman pitkään. Kunnissa on tarvetta eriasteisille seniori- ja palveluasunnoille, joiden asukkaat kustantavat omat palvelunsa itse.

Työssä tarkastellaan kuutta eri kaupunkia, jotka ovat Espoo, Tampere, Vantaa, Jyväskylä, Lahti ja Hämeenlinna. Diplomityö jakautuu kahteen osaan, kirjallisuusselvitykseen ja oman tutkimuksen osuuteen. Kirjallisuusselvityksessä tutkitaan senioreiden asumisvaihtoehtoja, rakennettujen senioriasuntojen määrää tutkituissa kaupungeissa sekä kuntien maa- ja asuntopolitiikkaa, erityisesti tontinluovutuspolitiikkaa. Oman tutkimuksen osuudessa selvitetään henkilöhaastatteluilla kaupunkien kaavoitusstrategiaa, tonttien luovutuksista vastaavien organisaatioiden rakennetta, tonttien luovutusmenettelyjä sekä tonttien luovutuksesta vastaavien päättäjien mielipidettä senioritaloista.

Kaikissa tutkituissa kaupungeissa tiedostetaan se, että sillä on valtava merkitys kaupungin talouteen mitä pidempään ihmiset pystyvät asumaan omassa kodissaan. Haastattelujen perusteella jokaisessa kaupungissa tarvitaan senioriasuntoja ja tarve tulee kasvamaan tulevaisuudessa. Senioriasunnoissa tulisi olla selkeä palvelukytkentä, jolloin asukkaat saisivat palveluita asuntoonsa heti kun heidän kuntonsa sitä vaatii. Lähes kaikkien haastateltavien mukaan palveluiden ei tulisi kuitenkaan sisältyä asumiseen automaattisesti vaan vasta sitten, kun niille ilmenee tarvetta. Senioriasumisen tulisi olla sen verran keskittynyttä, että palveluille riittää alueella tarpeeksi asiakaskuntaa. Haastattelujen mukaan ainakin Espoossa, Tampereella, Vantaalla, ja Hämeenlinnassa on myönteisyttä ns. seniorikampusmallille, jossa moniasteista palveluasumista ja senioriasumista on rakennettu lähelle toisiaan. Kokonaisia seniorilähiöitä ei kuitenkaan haluta syntyvän.

Maapoliittiset periaatteet ja menetelmät vaihtelevat merkittävästi kaupungeittain. Espoossa, Tampereella ja Lahdessa kaupungin tontit luovutetaan pääosin vuokraamalla, kun taas Vantaalla ja Jyväskylässä tontit pääsääntöisesti myydään. Hämeenlinnassa tontinsaaja voi itse valita luovutusmuodon. Myös tontteja luovuttavissa organisaatioissa on kaupungeittain eroja eri elinten nimien sekä lukumäärien osalta.

Senioriasuntotuotannon tonttien hankinnan edistämiseksi on tärkeää tuntea eri kaupunkien tontinluovutuspolitiikkaa sekä kaupunkien päämäärät vanhusten asumisen kehittämiseksi. Senioritalojen tonttien luovutukseen vaikuttaa tonttien luovutusorganisaation lisäksi monet muuta tahot, kuten terveys- ja sosiaalitoimi, ja senioritalojen markkinointia täytyy kohdistaa myös heihin.

ABSTRACT

TAMPERE UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

Master's Degree Programme in Civil Engineering

KORPINIEMI, HENNA: The municipality's transfer process for building sites to the developer of senior housing

Master of Science Thesis, 93 pages

May 2012

Major: Construction management

Examiners: Professor Kalle Kähkönen, Dr. Tech. Tanja Tyvimaa and M.Sc. Henri Sulankivi

Keywords: Senior housing, land policy, housing policy, transfer process of property, the competition associated with transferring property, organization surrounding the transfer process of land, zoning

The structure of the population of Finland is getting older very rapidly in the next decades, which leads to growing costs for municipalities. To maintain the economical balance, new living forms for aging people need to be developed. The Ministry of Social Affairs and Health has released recommendations for living of elderly and according to them the institutional care must be decreased with the objective being that elderly live as long as possible in their own apartments. Different types of assisted living residences and senior apartments, in which inhabitants themselves pay for used services, are needed.

In this research six cities of Finland: Espoo, Tampere, Vantaa, Jyväskylä, Lahti and Hämeenlinna, are observed. This thesis consists of theoretical and experimental parts. In the literature review, the options of senior housing, the amount of senior apartments, and the land policy of municipalities, especially transferring process of land, are researched. In experimental part the zoning strategy of cities, the structure of organization transferring the plots, land transferring procedures and the opinion of land transferring organization on senior houses is researched by using individual interviews.

All the cities are aware of the fact that it has an enormous effect on the city's economy if elderly people manage to live on their own for as long as possible. According to the interviews, senior houses are needed in every city and the demand is growing in the future. However, different kinds of health and living services should be available if required. Services should not be included in housing as an obligatory cost. A broad clientele base enables wide resources of services. According to the interviews, senior campus model, where many levels of senior housing and assisted living residences are placed in the same area, are accepted at least in Espoo, Tampere, Vantaa and Hämeenlinna. However, entire suburbs full of senior aged people are not desired.

The principles of land policy vary between the cities. In Espoo, Tampere and Lahti, city land is transferred through rental agreements, whereas in Vantaa and Jyväskylä plots are mainly sold. In Hämeenlinna both methods can be used. Also plot transferring organizations' names and the number of agencies vary.

To enhance the plot procurement it is important to know the land policy of the city and the aims of the city in developing living of elderly people. Not only organizations which transfer plots owned by city, but also many other agencies, such as health and social organizations, have an effect on the transfer process. Therefore marketing of senior housing should also be directed to them.

ALKUSANAT

Tämä diplomityö on kirjoitettu Rakennustoimisto Pohjola Oy:lle vuosien 2011-2012 aikana. Työ on toinen kirjoittamani diplomityö, joten työn muodolliset seikat olivat minulle jo entuudestaan tuttuja, mutta aihepiirin erilaisuuden vuoksi tämäkin työ tarjosi omat haasteensa, erityisesti aiheen rajauksen ja tiedon etsimisen suhteen. Diplomityön tekeminen oli minulle erittäin opettavainen kokemus ja sen avulla sain lisätietoa kuntien maapolitiikan toiminnasta sekä Rakennustoimisto Pohjola Oy:n liiketoiminnasta ja koko yrityksen toimialasta. Tämä työ antaa minulle hyvät pohjatiedot jatkaa työskentelyä rakennusosalalla, erityisesti hankekehityksen parissa.

Työn ohjauksesta haluan kiittää TTY:stä professori Kalle Kähköstä ja tekniikan tohtori Tanja Tyvimaata sekä Rakennustoimisto Pohjola Oy:n puolelta DI Henri Sulankiveä. Kiitokset myös Heli Toukoniemelle sekä muille työkavereilleni diplomityöhöni saaduista neuvoista. Erityiskiitos avopuolisolleni, Villelle, kannustamisesta paitsi diplomityöni kirjoittamisessa, myös opintojeni aikaisesta tuesta.

Tämä jääköön viimeiseksi diplomityökseni.

Tampereella 24.4.2012

Henna Korpiemi
050 5177552

SISÄLLYS

1	Johdanto	1
1.1	Tutkimuksen tausta	1
1.2	Tutkimuksen tavoitteet	1
1.3	Diplomityön rakenne	3
2	Tarve ja edellytykset senioriasunnoille	4
2.1	Ikärakenteen kehittyminen Suomessa	4
2.2	Väestön vaurastuminen ja hyvinvointi	7
2.3	Yhteiskunnan päämäärät vanhusten hoidossa	8
3	Ikääntyneiden asumisratkaisut Suomessa	10
3.1	Ikääntyneiden asumisvaihtoehdot ja muuttamisen syyt	10
3.2	Senioriasunnot	13
3.3	Nykyisen rakennuskannan sopiminen ikääntyville	15
3.4	Senioriasuntojen tuotantomäärät	15
3.4.1	Tampere	16
3.4.2	Vantaa	17
3.4.3	Lahti	18
3.4.4	Hämeenlinna	19
3.4.5	Espoo ja Jyväskylä	20
3.5	Kuntien ja valtion rooli senioriasuntotuotannossa	21
3.6	Haasteet ikääntyneiden asumisratkaisujen palveluntuotannossa	22
3.7	Ikääntyneiden asumisratkaisujen kehittyminen	24
4	Rakennustoimisto Pohjola Oy	26
4.1	Yleistä yrityksestä	26
4.2	Hankekehitys	26
4.3	Projektinjohtourakointi	26
4.4	Omaperusteinen asuntotuotanto	28
4.5	Eloisa-asumiskonsepti	28
4.6	Kilpailijat senioriasuntotuotannossa	29
5	Kuntien asunto- ja maapolitiikka	32
5.1	Asuntopolitiikan tavoitteet	32
5.2	Maankäyttöpolitiikka	32
5.3	Maapolitiikka	33
5.3.1	Maanhankintapolitiikka	34
5.3.2	Maanluovutuspolitiikka	35
5.3.3	Maapolitiikan suhde kaavoitukseen	37
5.4	Kaavoitus	37
5.4.1	Kaavoituksen tasot	37
5.4.2	Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen kaavoitusmenettely	38
5.4.3	Asemakaavan laatiminen	39
5.4.4	Kaavoitettavan maan omistus	40

5.5	Tonttituotanto	41
5.5.1	Tonttituotantoprosessi	41
5.5.2	Tonttituotantoon liittyvät osapuolet	43
5.5.3	Tonttituotannon ohjelmointi	44
5.6	Kuntien tonttitilanne	44
5.6.1	Tonttibarometri	45
5.6.2	Tonttipula kasvukeskuksissa	47
5.6.3	Tonttipulaan johtavat syyt ja keinot tonttitarjonnan parantamiseksi	48
5.6.4	Tonttipulan vaikutus asuntojen hintoihin	50
5.7	Senioreiden asuminen tutkittujen kaupunkien poliittisissa ohjelmissa	50
5.7.1	Ikääntymispoliittinen ohjelma osana kuntastrategiaa	51
5.7.2	Espoo	52
5.7.3	Tampere	53
5.7.4	Vantaa	54
5.7.5	Lahti	54
5.7.6	Hämeenlinna	55
6	Kunnan tonttien luovutusperiaatteet rakennusliikkeille	57
6.1	Tontin luovutustapa	57
6.2	Tontinsaajien valinta	57
6.2.1	Tontinluovutuskilpailut	58
6.2.2	Harkintamenettely	59
6.2.3	Muut tontinsaajien valintamenetelmät	59
6.3	Kaupungin runko-organisaatio tonttien luovutusorganisaation taustalla	60
7	Tutkimusmenetelmät	62
7.1	Kvalitatiivinen ja kvantitatiivinen tutkimus	62
7.2	Tutkimuksen haastattelumenetelmät	62
7.3	Haastateltavat henkilöt	63
7.4	Haastatteluaineiston analysointi	64
8	Haastattelujen tulokset	65
8.1	Kaupunkien kaavoitusstrategia ja kaavoitusvaranto	65
8.1.1	Espoo	66
8.1.2	Tampere	66
8.1.3	Vantaa	67
8.1.4	Jyväskylä	67
8.1.5	Lahti	68
8.1.6	Hämeenlinna	68
8.1.7	Tonttien luovutus senioriasuntotuotantoon	68
8.2	Tonttien luovutuksesta vastaava organisaatio	69
8.3	Tonttien luovutusmenettely	71
8.3.1	Rakentajan ja kaupungin yhteistyö kaavoitusvaiheessa	71
8.3.2	Tontinsaajan valintamenettely, tontin luovutusmuoto ja hinnoittelu	72
8.3.3	Senioritalojen tonttien luovutukselle linjoja antavat tahot	76

8.4	Tonttien luovutukseen vaikuttavien päättäjien suhtautuminen senioritaloihin	78
8.4.1	Senioreille sopiva asumismuoto	78
8.4.2	Palveluiden välttämättömyys senioriasunnoissa.....	80
8.4.3	Mielipiteet isommista senioritalokokonaisuuksista	80
9	Johtopäätökset	82
9.1.1	Tutkimuksen lähtökohdat ja sisältö.....	82
9.1.2	Tutkimuksen luotettavuus	82
9.1.3	Tutkimuksen keskeiset tulokset ja niistä tehdyt johtopäätökset	83
9.1.4	Jatkotoimenpiteet	85
	Lähteet.....	87

TERMIT JA NIIDEN MÄÄRITELMÄT

AK-tontti	Asemakaavamerkintä, asuinkerrostalojen korttelialue
AO-tontti	Asemakaavamerkintä, erillispientalojen korttelialue
ARA	Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskus. Määrittää mm. valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavat enimmäistonttihinnat.
AR-tontti	Asemakaavamerkintä, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue
Asemakaava	Suunnitelma, joka on laadittu maankäytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten. Asemakaava on tarkin kaavataso.
ASO-asunto	Asumisoikeusasunto, joka on yksi asunnon hallintamuodoista.
Kaavoitusvaranto	Asemakaavoitetun maan määrä.
Kiinteistö	Itsenäinen maanomistusyksikkö, joka on merkitty kiinteistörekisteriin.
k-m ²	Kerrosneliömetri. Yksikkö, jolla kuvataan tontin rakennusoikeuden määrää.
Kumppanuuskaavoitus	Kaavoitusmalli, jossa kunta kehittää tontille asemakaavaa yhteistyössä tontinsaajan kanssa eli tontinsaaja valitaan ennen kuin maa-alueen asemakaava on lainvoimainen.
Käypä hinta	Hintataso, jota yksityiset maanomistajat käyttävät myydessään tontteja.
Maakuntakaava	Usean kunnan muodostaman maakunnan yleispiirteinen strateginen maankäytön suunnitelma, jolla ohjataan yleiskaavoitusta.
Maankäyttöpolitiikka	Kuntasuunnittelun kokonaisuus, johon sisältyy julkisen vallan tavoitteita, ohjelmia ja toimenpiteitä, joiden avulla ohjataan kunnan maankäyttöä. Maapolitiikka sekä kaavoitus kuuluvat maankäyttöpolitiikkaan.
Maapolitiikka	Kunnan toimintoja, jotka liittyvät mm. maanhankintaan, maanluovutukseen, niihin johtavien sopimusten laatimiseen, maan hintaan, maanhallintaan tai asemakaavojen toteutumisen edistämiseen.
OAS	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.
Tontti	Rajattu maa-alue, joka on merkitty kiinteistörekisteriin tonttina.
Tonttivaranto	Luovutusvalmiudessa olevan asemakaavoitetun maan määrä.
Raakamaa	Maata, jolle ei ole vielä vahvistettu asemakaavaa, mutta jolla on rakentamisodotuksia.

Senioriasunto	Tässä työssä määritelmänä käytetään yli 55-vuotiaille kohdistettua asuntoa, jonka suunnittelussa on otettu huomioon ikääntyvän ihmisen tarpeet. Senioriasunnoissa ei tarjota palveluja ympärivuorokautisesti.
Yleiskaava	Yleispiirteinen kuntatason maankäyttösuunnitelma, jolla ohjataan asemakaavoitusta.

1 JOHDANTO

1.1 Tutkimuksen tausta

Suomen, kuten muidenkin Euroopan maiden, väestö ikääntyy voimakkaasti seuraavien vuosikymmenten aikana. Väestön huoltosuhde pienenee ja erilaisia hoiva- ja terveyspalveluita tarvitsevien ihmisten määrä kasvaa, jolloin kuntien palvelutuotanto kuormittuu entisestään. Kuntien taloudellisen tasapainon säilyttämiseksi ikääntyneiden palvelu- ja on pakko siirtää kunnalliselta sektorilta yksityisten palveluntuottajien tuotettaviksi. Valtion julkaisemien ikäihmisten laatusuosituksen mukaisesti ikääntyneiden laitospaikat tulisi ajaa alas ja heidän pitäisi pystyä asumaan mahdollisimman pitkään omassa kodissaan itse kustannettavien palvelujen avulla. Kunnan talouteen sillä, että ihmiset asuvat mahdollisimman pitkään omassa kodissaan, on valtava positiivinen vaikutus.

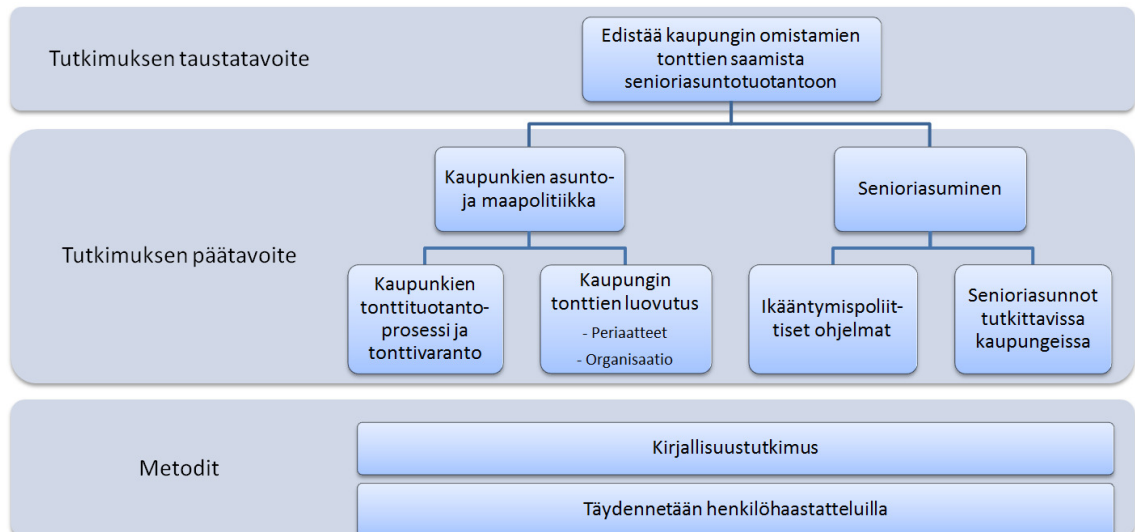
Monet rakennusliikkeet ovat nähneet senioriasuntomarkkinoilla piilevän kasvupotentiaalin ja kehittäneet sen myötä markkinoille omia senioriasumiskonsepteja. Tällä hetkellä senioreille suunnattuja asuintaloja on rakennettu Suomessa noin kymmenen vuoden ajan. Yksi senioriasuntotuotannon suurimmista haasteista on löytää senioritaloille soveltuvia tontteja, jotka sijaitsevat palveluiden lähellä sekä hyvien kulkuyhteyksien varrella. Kunnan tonttien saamista vaikeuttaa se, että jokaisella kunnalla on omat näkemyksensä siitä miten ikääntyvien asumista tulisi kehittää eikä senioriasuntojen tarvetta tiedosteta kaikissa kunnissa. Lisäksi keskeisillä paikoilla ja palveluiden läheisyydessä sijaitsevia vapaita tontteja on hyvin harvoin kunnissa tarjolla, koska ne rakennetaan aina yleensä ensimmäisenä. Keskeinen sijainti on kuitenkin yksi senioritalon tärkeimmistä ominaisuuksista, joten hyvä sijainnin suhteen senioritalon tontin hankinnassa ei juuri jousteta.

1.2 Tutkimuksen tavoitteet

Diplomityön aihe on muotoutunut Rakennustoimisto Pohjola Oy:n tarpeista kehittää omaa senioriasumiskonseptiaan. Työ on erillinen tutkimus eikä kuulu osaksi suurempaa kehityshanketta.

Tutkimuksen tavoitteet sekä metodit, joilla niihin päästään on esitetty kaavio- muodossa kuvassa 1. Tutkimuksen taustatavoitteena on edistää kunnan omistamien tonttien saamista rakennusyrityksen omaperusteiseen senioriasuntotuotantoon. Taustatavoite on kuitenkin liian laaja diplomityön tutkimusongelmaksi, joten tutkimustavoitteiksi rajattiin tutkittavien kuuden kaupungin asunto- ja maapolitiikan keskeisten osa-alueiden eli tonttien tuotantoprosessin, tonttivarannon ja tonttien luovutusperiaatteiden selvittäminen sekä senioriasumisen tutkiminen eri kunnissa ikääntymispoliittisten ohjelmien ja

tähän mennessä rakennettujen senioriasuntojen tilastotietojen avulla. Kirjallisuustutkimusta täydennetään henkilöhaastatteluilla, joissa jokaisesta tutkittavasta kaupungista haastatellaan yhtä kaupungin tonttien luovutukseen keskeisesti vaikuttavaa henkilöä, esimerkiksi tonttipäällikköä, asuntotoimen johtajaa tai kaupungingeodeettia. Tutkittavat kuusi kaupunkia ovat Rakennustoimisto Pohjola Oy:n toimialueen suurimmat kaupungit: Espoo, Tampere, Vantaa, Jyväskylä, Lahti ja Hämeenlinna.



Kuva 1. Diplomityön taustatavoite, päätaavoitteet sekä menetelmät, joilla tavoitteisiin päästään.

Tutkimuksessa keskitytään kunnan omistamien tonttien luovuttamiseen rakennusyrityksen senioriasuntotuotantoon ja siten Rakennustoimisto Pohjola Oy:n muu toimiala sekä muut tontinhankintamenetelmät jätetään diplomityön ulkopuolelle. Tässä työssä senioriasunnoiksi luetaan asunnot, jotka on suunnattu 55 vuotta täyttäneille itsenäiseen asumiseen kykeneville ihmisille, ja jotka eivät sisällä ympärivuorokautisia hoivapalveluja. Senioriasuntotuotannosta tarkastellaan omistusasuntoja, vuokra-asuntoja sekä asumisoikeusasuntoja (ASO). Rakennustoimisto Pohjola Oy:n Eloisa-asumiskonseptin asunnot ovat kerrostaloasuntoja, joten työssä keskitytään erityisesti kerrostalotontteihin ja siten rivi- ja omakotitalotonttien tarkastelu jätetään vähemmälle. Työssä esitellään myös Rakennustoimisto Pohjola Oy:n Eloisa-senioriasumiskonsepti.

Tutkimus suoritetaan kvalitatiivisena tutkimuksena. Koska tutkimuksen aineistoa ja tarkasteltavia asioita ei voida mitata määrällisesti, kvalitatiivinen tutkimus sopii tämän tutkimuksen menetelmäksi paremmin kuin kvantitatiivinen menetelmä. Kvalitatiivisissa analyysissä aineistosta pyritään löytämään yksittäisten vastausten sijaan jotain yleisempää pilkkomalla aineistoa pienempiin osiin, käsitteellistämällä sekä järjestelmällä sitä uudelleen kokonaisuudeksi. Haastattelumenetelmänä käytetään teema-haastatteluja, jotka suoritetaan yksilöhaastatteluina. Haastattelut analysoidaan teemoittelumenetelmällä, josta on kerrottu enemmän kohdassa tutkimusmenetelmät.

Tutkimuksen tuotoksina saadaan tietoa Rakennustoimisto Pohjola Oy:n liike-toiminnalle tärkeiden kaupunkien senioriasuntotuotannon volyyymista, sen kehittymises-tä sekä tonttien luovutusprosessista. Diplomityön tulokset antavat hyvän pohjan Raken-nustoimisto Pohjola Oy:n Eloisa-asumiskonseptin kehittämislle sekä edistävät se-nioriasuntorakentamislle soveltuvien tonttien hankintaa.

1.3 Diplomityön rakenne

Työn ensimmäinen luku toimii johdantona aiheeseen, ja siinä perustellaan senioriasun-tojen tarvetta Suomessa. Varsinaisessa tutkimuksen viitekehysessä perehdytään ikään-tyneiden asumisratkaisuihin, selvitetään senioriasuntojen tuotantomääriä tutkituissa kaupungeissa, tutkitaan kuntien asunto- ja maapolitiikkaa sekä syvennyttään tarkemmin erityisesti kuntien tontinluovutusperiaatteisiin. Työssä tutkitaan erikseen myös kunkin tässä työssä tarkasteltavan kaupungin ikääntymispoliittisen ohjelman mukaista asunto-politiikkaa. Viitekehysten lähteinä käytetään alan kirjallisuutta, raportteja, artikkeleita sekä tilastotietoa ja muita julkaisuja. Työssä käytetään lähteinä myös luotettavaksi arvi-oituja internet sivustoja tutkittaessa esimerkiksi Rakennustoimisto Pohjola Oy:n kilpai-lijojen senioriasuntokonsepteja.

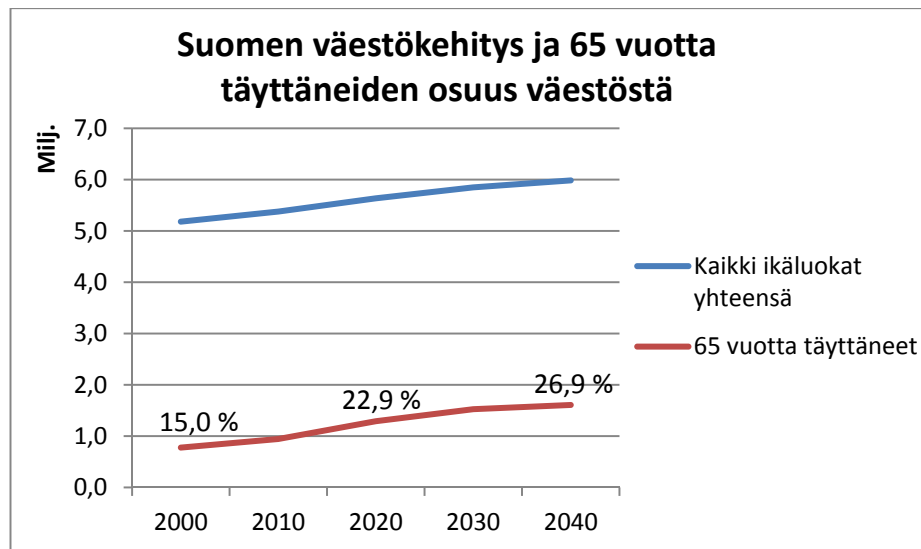
Työn seitsemännessä luvussa esitellään ja analysoidaan työssä käytetyt tutki-musmenetelmät. Tutkimuksen viitekehystä täydennetään henkilöhaastatteluilla, joista saadut tulokset esitetään kahdeksannessa luvussa. Henkilöhaastatteluiden tarkoituksena on selvittää kunnan kaavoitusstrategiaa ja kaavoitusvarannon suuruutta, kunnan tonttien luovutuksesta vastaavan organisaation rakennetta, tonttien luovutusmenettelyitä sekä sitä miten eri kaupungeissa suhtaudutaan senioritaloihin. Viimeisessä luvussa esitetään tutkimuksen johtopäätökset ja jatkotoimenpiteet.

2 TARVE JA EDELLYTYKSET SENIORIASUNNOILLE

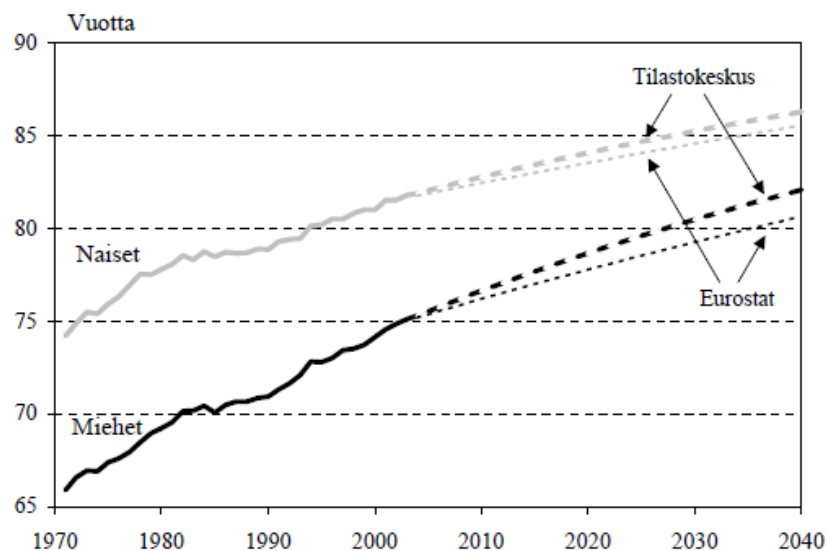
2.1 Ikärakenteen kehittyminen Suomessa

Ennusteiden mukaan Suomen väkiluku kasvaa ainakin vuoteen 2040 asti (kuva 2), mikä johtuu maahanmuutosta sekä ihmisten eliniän pitenemisen seurauksena syntyvästä kuolleisuuden pienentymisestä. Vuonna 2010 naisten elinikäennuste oli 83 vuotta ja vuonna 2040 sen ennustetaan olevan noin 86 vuotta (kuva 3). Miesten vastaavat elinikäennusteet ovat 77 ja 82 vuotta. Suomessa vuosittainen syntyvyys on noussut maltillisesti 2000-luvulla. Vaikka tämänhetkinen syntyvyys on suurempi kuin vuosittainen kuolleisuus, se on alle väestön uusiutumistason. Suomen ikärakenteen vanhetessa voimakkaasti, myös kuolleisuus kasvaa vähitellen ja sen sekä vähäisen syntyvyyden seurauksena väestönmuutos kääntyy jossain vaiheessa laskuun. [Valtioneuvoston kanslia 2004, s. 8]

Erityisesti Eurooppa ja Yhdysvallat kokevat suuren väestönmuutoksen seuraavien vuosikymmenten aikana. Väestön ikääntyessä ikääntyneiden määrä nousee, mutta samalla myös eri ikäryhmien suhteelliset koot muuttuvat. 65 vuotta täyttäneiden ihmisten väkiluvun kehitys ja ennusteet vuoteen 2040 asti on esitetty kuvassa 2. Vuodesta 2000 vuoteen 2040 mennessä 65 vuotta täyttäneiden määrän ennustetaan kaksinkertaistuvan, mikä tarkoittaa tämän ikäluokan kasvua noin 800 000 ihmisellä. 2000-luvun alussa 65 vuotta täyttäneiden ihmisten osuus oli 15 % koko väestöstä, kun vuonna 2040 osuudeksi ennustetaan jopa 29,6 %:a. Vanhusten määrän kasvu johtuu paitsi suurten ikäluokkien ikääntymisestä, myös elinikäennusteiden nousemisesta. [Suomen virallinen tilasto (SVT) 2009] Ikärakenteen muutosten seurauksena suuret ikäluokat ovat jäämässä eläkkeelle ja Suomi menettää vähitellen talouskasvun kannalta suotuisan ikärakenteensa, joka sillä on ollut muihin maihin verrattuna.

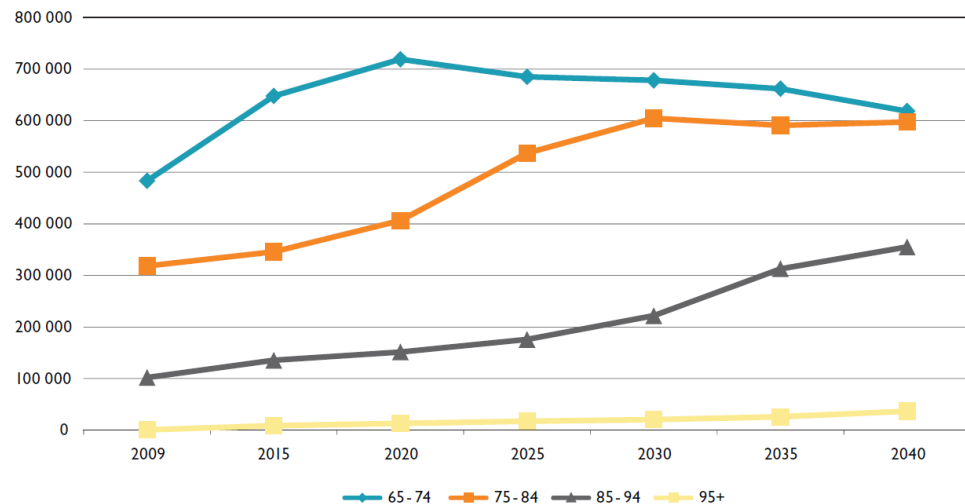


Kuva 2. Suomen väkiluvun sekä 65 vuotta täyttäneiden osuuden arvioitu kehittyminen aikavälillä 2000-2040. [Suomen virallinen tilasto (SVT) 2009]



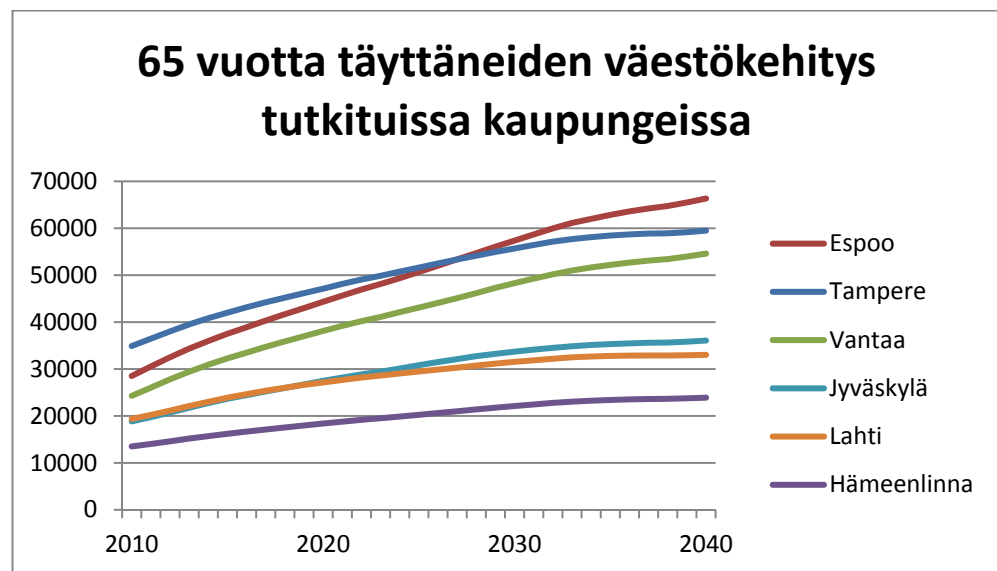
Kuva 3. Tilastokeskuksen ja Eurostatin mukaiset väestön elinikäennusteet. [Valtioneuvoston kanslia 2004 s. 11]

Kuvassa 4 on esitetty ikäluokkien 65-74, 75-84, 85-94 ja 95+ väestökehitysen-
nusteet vuoteen 2040 asti. Voimakkainta on ikäluokan 85-94 suureneminen, sillä vuo-
teen 2040 mennessä heidän määränsä odotetaan yli kolminkertaistuvan. 75-84 -
vuotiaidenkin määrän odotetaan kasvavan lähes 50 %:a. 65-74 -vuotiaiden määrän en-
nustetaan olevan suurimmillaan vuonna 2020, jonka jälkeen tämän ikäluokan väestöke-
hityksen ennustetaan kääntyvän loivaan laskuun. Vuonna 2040 65-74 -vuotiaita ennus-
tetaan olevan n. 20 % enemmän kuin nyt. [Tilastokeskus 2010]



Kuva 4. Ikäluokkien 65-74, 75-84, 85-94 ja 95+ ennustettu väestökehitys aikavälillä 2009-2040. [Tilastokeskus 2010]

Kuvassa 5 on esitetty 65 vuotta täyttäneiden väestökehitys tässä työssä tutkituissa kaupungeissa: Espoossa, Tampereella, Vantaalla, Jyväskylässä, Lahdessa ja Hämeenlinnassa. Kaikissa kaupungeissa trendi on kasvava. Eniten 65 vuotta täyttäneiden osuuden odotetaan kasvavan Espoossa, Tampereella ja Vantaalla, kun taas tutkituista kaupungeista pienimmissä, Jyväskylässä, Lahdessa ja Hämeenlinnassa, 65 vuotta täyttäneiden asukkaiden osuuden kasvun odotetaan olevan selvästi maltillisempaa. [Tilastokeskus 2009b]



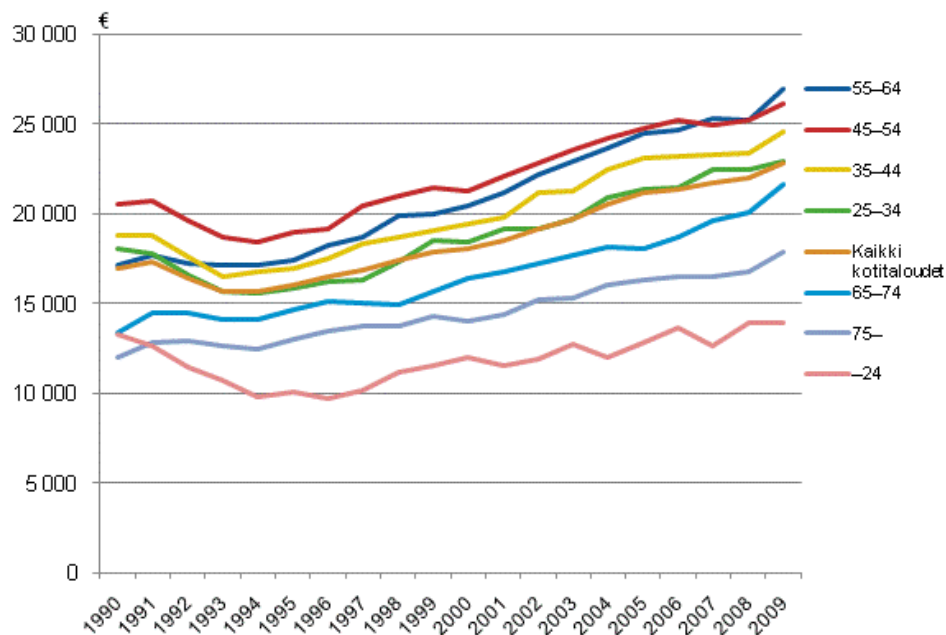
Kuva 5. 65 vuotta täyttäneiden väestökehitys tässä työssä tutkituissa kaupungeissa. [Tilastokeskus 2009b]

Asuntojen määrällinen tarve on väkilukuun verrattuna suuri, koska vuonna 2008 68,5 % suomalaisista eli yksin tai kumppaninsa kanssa kaksin. Yksin asuvien määrä kasvanut suuresti viime vuosikymmenten aikana ja määrä sitä suurempi mitä korkeam-

paa ikäluokkaa tarkastellaan. 75 vuotta täyttäneistä naisista 55,6 % ja miehistä 26,7 % asui yksin [Tilastokeskus 2011]. Huomattavasti korkeampaa yksin elävien naisten osuutta voidaan selittää sillä, että naiset elävät keskimäärin miehiä pidempään ja lisäksi naiset valitsevat kumppanikseen yleensä itseään vanhempia miehiä [Karisto et al. 2003]. Taloudessa asuvan henkilömäärän odotetaan pienenevän entisestään; vuonna 2008 talouden keskimääräinen koko oli 2,09 henkilöä ja vuonna 2025 sen odotetaan olevan 1,92 [Juntto 2008].

2.2 Väestön vaurastuminen ja hyvinvointi

Kuvassa 6 on esitetty suomalaisten mediaanivuositulot ikäryhmittäin vuosina 1990-2009. Erityisesti yli 55-vuotiaiden kotitalouksissa tulot ovat kasvaneet reilusti parin viime vuosikymmenen aikana. Vuoteen 1990 verrattuna 55-64-vuotiaiden talouksissa mediaanitulojen kasvu on ollut 57 %, 65-74-vuotiaiden talouksissa 62 % ja yli 75-vuotiaiden talouksissa 49 %. Keskimääräiset vuosimuutokset näille ikäryhmille vuosina 2008-2009 olivat 6,8 %, 7,8 % ja 6,3 %. Myös 25-54-vuotiaiden mediaanitulot ovat olleet 1990-luvulta lähtien selvästi kasvussa. Alle 24-vuotiaiden mediaanivuositulot laskivat 1990-luvun alkupuolella, mutta 1990-luvun loppupuolelta lähtien myös tämän ikäluokan mediaanitulojen kehitys on ollut nousujohteista. [Tilastokeskus 2009a]



Kuva 6. Kotitalouksien vuosittaiset mediaanitulot ikäryhmittäin vuosina 1990-2009. [Tilastokeskus 2009a]

Ikäryhmistä varakkaimpia ovat 55-64-vuotiaat suomalaiset, sillä heidän tulonsa ovat kaikista ikäryhmistä suurimmat. Lisäksi yleensä tämän ikäryhmän ihmiset omistavat kotinsa [Tilastokeskus 2007]. Kuitenkin vielä nykyäänkin 11 % yli 55-vuotiaista ja 18 % 76-95-vuotiaista luokitellaan pienituloisiksi.

lääkkäämpien ihmisten varakkuudesta kertoo se, että vain 5 %:lla 69-75-vuotiaista on asuntolainaa. [Poutanen 2008 et al., s. 31]. Lisäksi seniori-ikäisten talouksien varallisuus tulee luultavimmin kasvamaan tulevaisuudessa uranaisten osuuden lisääntyessä. Senioreilla on siis taloudelliset edellytykset ostaa heidän elämäntilannettaan palveleva asunto. [Sonkin et al. 2001, s. 204]

2.3 Yhteiskunnan päämäärät vanhusten hoidossa

Väestön ikääntymisen myötä kuntien sosiaali- ja terveysmenot kasvavat tarvittavan hoivamäärän lisääntyessä sekä eläkemenojen noustessa. Haasteita tuovat myös heikko kuntien taloustilanne sekä työvoimavaje. Suuret kunnat selviytyvät väestön ikääntymisestä paremmin, koska pienten kuntien elinvoimaisuus heikkenee merkittävästi aluerakenteellisten muutosten seurauksena ja lisäksi pienissä kunnissa työllisyystilanne on heikompi verrattuna suurempiin kuntiin. [Luoma et al. 2003]

Kuntien taloudellisilla haasteilla ja väestön ikääntymisestä johtuvalla muuttuvalla toimintaympäristöllä on vaikutuksia ikääntyvien ihmisten asumiseen ja asumisratkaisujen kehittämiseen. Ikääntyneiden ihmisten asumispalvelujen painopiste on siirtymässä laitoshoidosta kotona asumisen tukemiseen. [Sosiaali- ja terveysministeriö ja Suomen kuntaliitto 2008] Vuonna 2008 sosiaali- ja terveysministeriön laatimassa ikäihmisten palvelujen laatusuosituksessa on asetettu tavoitteiksi (taulukko 1), että vuoteen 2012 mennessä 75 vuotta täyttäneistä ihmisistä 91-92 % asuu itsenäisesti kotona tai tarvearvioinnin perusteella myönnettyjen sosiaali- ja terveyspalvelujen turvin. Tehostetun palveluasumisen piirissä asui tavoitteiden mukaan vain 5-6 % ja pitkäaikaisessa laitoshoidossa tai vanhainkodeissa 3 % 75 vuotta täyttäneistä. Kunnat laativat oman ikääntymispoliittisen ohjelmansa valtakunnallisten tavoitteiden sekä paikallisten tarpeiden pohjalta. [Sosiaali- ja terveysministeriö ja Suomen kuntaliitto 2008, s. 45]

Taulukko 1. Ikäihmisten asumisen määrälliset tavoitteet Sosiaali- ja terveysministeriön asettamien ikäihmisten laatusuositusten mukaisesti. [Sosiaali- ja terveysministeriö ja Suomen kuntaliitto 2008, s. 45]

Indikaattorit	Tavoite (suhteutus 75 vuotta täyttäneisiin)
Kotona asuvien osuus (pois lukien ympärivuorokautisen palvelun piirissä olevat)	91–92 prosenttia asuu kotona
Säännöllistä kotihoitoa saavien osuus	13–14 prosenttia saa säännöllistä kotihoitoa
Omaishoidon tukea saavien osuus	5–6 prosenttia saa omaishoidon tukea
Tehostetussa palveluasumisessa asuvien osuus	5–6 prosenttia on tehostetussa palveluasumisessa
Pitkäaikaisessa laitoshoidossa (vanhainkodit, terveyskeskussairaalat) olevien osuus	3 prosenttia on hoidossa vanhainkodeissa tai pitkäaikaisessa hoidossa terveyskeskusten vuodeosastoilla

Ikääntyneiden asumisratkaisuja kehitystä ohjaa aging-in-place, elämänkaarimalliseen asumiseen perustuva ajattelu, jonka mukaan ikääntyneille suunnatut palvelut sekä oikeanlainen asumisympäristö mahdollistavat ihmisen asumisen samassa asunnossa elämänsä loppuun saakka. Kunnallisia asumispalveluita uudistetaan voimakkaasti ja itsenäiseen elämiseen tarkoitettut seniori-ikäisille suunnatut senioriasunnot ovat yleisty-mässä. [Välikangas 2006, s. 58]

3 IKÄÄNTYNEIDEN ASUMISRATKAISUT SUOMESSA

3.1 Ikääntyneiden asumisvaihtoehdot ja muuttamisen syyt

Suurin osa 65 vuotta täyttäneistä suomalaisista asuu omistusasunnossa itsenäisesti ilman säännöllisiä palveluja. Vuoden 2004 tilaston mukaan asutokunnista, joissa vanhin on 65 vuotta täyttänyt, lähes 80 % asui omistusasunnossa ja 20 % vuokra-asunnossa. [Tilastokeskus 2004]. Vuonna 2007 65 vuotta täyttäneistä 13 %, yli 75-vuotiaista noin neljäsosa ja 85 vuotta täyttäneistä noin puolet oli säännöllisten sosiaali- ja terveyspalvelujen piirissä. [Kauppinen et al. 2007]

Tavallisten kotien lisäksi ikääntyneet ihmiset asuvat Suomessa palveluasunnoissa, vanhustenkoteissa, laitoksissa tai seniorikodeissa. Tavallisia asuntoja voidaan remontoida esteettömiksi ja turvallisiksi senioreiden tarpeiden mukaisesti. Esimerkiksi Hämeenlinnassa kaupunkikonserniin kuuluva peruskorjausyritys on kehittänyt oman mallin ikääntyneiden asuntojen korjaamiseen. [Suomen Kuntaliitto 2011] Ikääntyneiden ihmisten koteihin voidaan myös tuoda arkipalveluita ja terveyspalveluita sisältävää kotihoitoa, jonka osuus on kuitenkin viimeisten vuosikymmenten aikana laskenut. Kotiin tuotavan säännöllisen kotihoidon piirissä olevien 65 vuotta täyttäneiden osuus on vähentynyt 7,3 %:sta 6,5 %:iin vuodesta 1995 vuoteen 2005. Vastaavat prosenttiluvut 75 vuotta täyttäneiden kohdalla olivat 13,8 % vuonna 1995 ja 11,5 % vuonna 2005 (taulukko 2). [Kauppinen et al. 2007]

Palveluasumiselle ei ole virallista määritelmää, mutta sosiaali- ja terveydenhuollon selvityksissä korostetaan, että palveluasumiseen liittyy kiinteästi erilaisia sosiaali- ja hoivapalveluita. Palveluasuminen onkin kohdistettu ikääntyneille, jotka eivät pysty enää asumaan omassa kodissaan edes kotihoidon avulla [Özer-Kemppainen 2005]. Palveluasuminen voidaan jakaa tavalliseen palveluasumiseen, jossa henkilökunta on paikalla vain päivällä ja tehostettuun palveluasumiseen, jossa henkilökunta on paikalla ympäri vuorokauden. [Sosiaali- ja terveysministeriö ja Suomen kuntaliitto 2008] Kansaneläkelaitos määrittelee palveluasumisen avohoidoksi, jossa ihmisen itsenäisyys ja itsemääräämisoikeus pyritään säilyttämään. Vanhustenkoteja ei määritellä avohoidoksi, mikä erottaa sen palveluasumisesta. [Andersson 2007] Palveluasumisen asukasmäärät ovat kasvaneet 80 % vuodesta 1995 vuoteen 2005. Vuonna 2005 palveluasumisen piirissä oli 65 vuotta täyttäneistä 3,0 % ja 75 vuotta täyttäneistä 5,4 % (taulukko 2). Näistä ikääntyneistä noin kaksi kolmasosaa oli tehostetun palveluasumisen piirissä. [Kauppinen et al. 2007]

Palveluasumisen mallit sekä laitoshoidon järjestäminen ovat kuntien vastuulla, mutta yli puolet palveluasumisen paikoista on yksityisten palveluntuottajien, eli yritysten ja järjestöjen, tuottamia ja loput on kuntien tuottamia. Senioriasunnot korvaavat osan tavallisista palvelutaloista ja ne ovat joko yksityisen tahon tai kunnan tarjoamia. [Siltaloppi ja Puhto 2009, Andersson 2007] Senioriasuntojen ominaisuuksiin ja määriin perehdytään tarkemmin seuraavissa luvuissa.

Laitoshoidon on kohdistettu ikääntyneille, jotka eivät enää selviydy omatoimisesta asumisesta asumispalvelujen avulla. Laitoshoidon voidaan jakaa lyhytaikaiseen ja pitkäaikaiseen sairaalahoitoon ja sen osuus on vähentynyt merkittävästi viimeisen parin kymmenen vuoden aikana. Vuonna 1995 yli 65-vuotiaista 4,8 % oli laitoshoidossa, kun vastaava osuus vuonna 2005 oli 3,6 %. Yli 75-vuotiaiden vastaavat luvut olivat vuonna 1995 n. 10 % ja vuonna 2005 7 %. Vuoden 2005 lopussa ikääntyneiden laitoshoidossa oli silti vielä noin 30 000 henkilöä. [Kauppinen et al. 2007, Hellsten et al. 2006, s. 15]

Taulukko 2. *Ikääntyneiden asumisvaihtoehtojen osuudet 75 vuotta täyttäneiden ihmisten keskuudessa vuosina 1995-2005, [%]. [Kauppinen et al. 2007]*

	1995	2000	2005
Säännöllinen kotihoito	13,8	12,1 (2001)	11,5
Palveluasuminen	3,4	5,1	5,4
Siitä tehostettua	--		3,4
Vanhainkodit	6,5	5,3	4,3
Terveyskeskusten pitkäaikaishoito	3,4	3,0	2,5

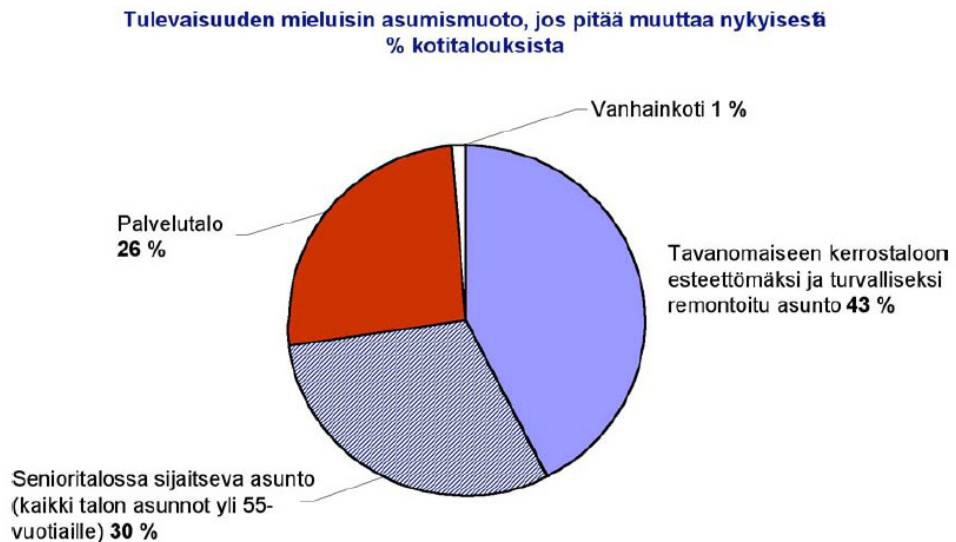
Palveluasumisen, tehostetun palveluasumisen sekä laitoshoitopaikkojen määrät Suomen suurimmissa kaupungeissa, Helsingissä, Espoossa, Tampereella ja Vantaalla, on esitetty taulukossa 3. Tarkastelluista kaupungeista Helsingissä ja Tampereella on selvästi eniten laitospaikkoja. Espooseen ja Vantaalle ei ole kehittynyt vastaavanlaista laitoshoidon perustuvaa kulttuuria, vaan ikääntyneiden asuminen on keskitetty eritasoi- siin palveluasuntoihin. [Siltaloppi ja Puhto 2009, s. 45]

Taulukko 3. *Asumispalvelujen tuotanto ja asumispaikkojen määrät eri kunnissa.*
[Siltaloppi ja Puhto 2009, s. 45]

	Palvelutalot	Tehostettu palveluasuminen	Laitoshoito
Helsinki	Ei kunnan järjestämää kevyttä palveluasumista, 4 kunnallista vanhusten asuintaloa kotihoidon palveluilla	Itse tuotettuja paikkoja 1200, ostopalvelupaikkoja 800	Vanhainkodit: 1000 (kunta) - 1300 (osto), pitkäaikaissairaala 1000 (kunta)
Espoo	90 kunnallista paikkaa, ei ostopalveluja	600 paikkaa, kaikki ostopalvelua	Vanhainkoti- ja sairaalapaidat: 440 paikkaa kunnan tuottamana, ei ostopalveluja
Tampere	750 paikkaa, kaikki ostopalvelua	250 paikkaa, kaikki ostopalvelua	850 kunnan tuottamaan paikkaa (koukkuniemi), 240 ostopalvelupaikkaa
Vantaa	270 kunnallista paikkaa - noin 60 ostopalvelupaikkaa	620 paikkaa, valtaosa ostopalveluina	300 kunnan tuottamaa paikkaa, ei ostopalveluja

Vuonna 2006 tehdyssä kyselytutkimuksessa selvitettiin mihin asumisvaihtoehtoon seniorit haluaisivat mieluiten muuttaa muuttaessaan pois nykyisestä asunnostaan henkilökohtaisen syyn vuoksi (kuva 7). Vaihtoehtoina olivat tavanomaiseen kerrostaloon esteettömäksi ja turvalliseksi remontoitu asunto, senioriasunto, palvelutalo ja vanhainkoti. Kyselytutkimuksen kohteena olivat Tampereella tai pääkaupunkiseudulla vuokra-asunnossa asuvat 70-74-vuotiaat ihmiset. Suosituin vaihtoehto (43 % vastaajista) oli tavanomainen kerrostaloasunto, joka on remontoitu esteettömäksi ja turvalliseksi. Toiseksi suosituin vaihtoehto (30 % vastaajista) olisi yli 55-vuotiaille tarkoitettu kerrostalossa sijaitseva senioriasunto. Palvelutaloon haluaisi muuttaa 26 % ja vanhainkotiin vain 1 % tutkimukseen osallistuneista. [Tuppurainen 2006, s. 153]

Yli 55-vuotiaat ihmiset asettavat vaatimuksia paitsi asunnon ominaisuuksille, myös sen sijainnille. He haluavat, että asunnosta on hyvät kulkuyhteydet läheisten ihmisten luo ja että erilaiset hyvinvointipalvelut ja kaupalliset palvelut ovat helposti saatavissa. Asunnolle asetetut vaatimukset vaihtelevat kotitalouden koon, koulutuksen, ammatin ja terveydentilan mukaan. Ihmiset eivät halua yleensä muuttaa uuteen asuntoon mikäli uusi asumisratkaisu vähentää heidän itsenäisyyttään, rajoittaa yksityisyyttä tai kasvattaa etäisyyksiä perheeseen tai ystäviin. Yleinen syy muuttamiseen on ikääntyneen heikentynyt terveydentila ja sen myötä tarvittavat terveyspalvelut. [Smets 2011]



Kuva 7. Tampereella ja pääkaupunkiseudulla vuokralla asuvien 70-74-vuotiaiden ihmisten mieluisin tulevaisuuden asumismuoto kyselytutkimuksen mukaan. [Tuppurainen 2006, s. 153]

3.2 Senioriasunnot

Ikääntyneet ihmiset voidaan luokitella heidän toiminnallisen kuntonsa mukaisesti senioreiksi ja vanhuksiksi. Virallisia ikärajoja tai määritelmiä näille luokituksille ei ole. Seniorit määritellään aktiivisiksi ja omatoimisiksi, yleensä alle 80-vuotiaiksi, mutta kuitenkin yli 55-vuotiaiksi ihmisiksi, jotka pystyvät selviytymään itsenäisesti arkipäivän toimista. Vanhukset ovat yleensä yli 80-vuotiaita ja tarvitsevat elämisen tueksi erilaisia palveluita ja apua. [Laurinkari et al. 2005]

Senioriasunnot sijoittuvat ominaisuuksiltaan tavallisten asuntojen sekä palveluasumisen välille. Ne ovat esteettömiä asuntoja, joissa on otettu huomioon liikuntaesteettömyyden lisäksi myös mahdolliset aistirajoitteet sekä muistiongelmien [Jokiniemi 2007]. Senioriasunnot voivat sisältää ikääntyneiden ihmisten arkielämää helpottavia ja turvallisuutta lisääviä ratkaisuja sekä palveluita tai liitännäismahdollisuuden niille. Senioriasunnot eivät kuitenkaan ole palvelutaloja eikä niissä yleensä ole henkilökuntaa. [Özer-Kemppainen 2005, s. 22-23]

Senioriasunnoissa turvallisuutta lisääviä suunnitteluratkaisuja ovat mm. sprinklerijärjestelmät, sähköverkkoon kytketyt palovaroittimet, ovipuhelinjärjestelmät turvapuhelinvarauksella sekä itsestään pois päältä kytkeytyvät turvaliedet. Arkielämää helpottavia ratkaisuja ovat esimerkiksi tukikahvojen liittämismahdollisuus seinärakenteisiin, korotetut WC-istuimet, normaalia leveämmät ovet, esteetön liikkuminen asunnossa ja siivouspistorasioiden asentaminen metrin korkeudelle lattiasta helpottamaan siivoustöitä. [Sonkin et al. 2001] Normaaliin kerrostaloon verrattuna senioritalon rakennuskustannukset ovat mahdollisesti korkeammat esteettömyyttä lisäävien suunnitteluratkaisujen ja lisäosien vuoksi [Tyvimaa ja Gibler 2010].

Senioritalot tukeutuvat yleensä yksityisten tahojen järjestämiin, asukkaiden itse maksamiin palveluihin, jotka keskittyvät enemmän elämänlaatua parantaviin palveluihin kuin terveyspalveluihin. [Tuppurainen 2006, s. 16] Seniorikotien palvelutarjonta rakentuu yleensä senioritalojen läheisyydessä olevien palvelujen varaan, mutta joissain senioritaloissa palveluita tuodaan myös senioritaloihin sisälle. Esimerkkejä senioriasuntoihin tuotavista palveluista ovat mm. kampaajapalvelut, hieronta sekä kauppojen ja apteekkien tarjoamat toimituspalvelut. [Sonkin et al. 2001] Senioritalojen tulee mukautua ihmisen ikääntymisen mukana tuleviin tarpeisiin, koska pyrkimyksenä on, että senioritalo olisi ihmisen lopullinen ja viimeinen asunto. [Laurinkari et al. 2005]

Senioritaloja markkinoidaan yleensä tietyn ikärajan ylittävälle ihmisille. Senioriasuntotuotantoa onkin arvosteltu siitä, että se lisää vanhempien ihmisten negatiivista eristäytymistä. Vuonna 2006 tehdyn selvityksen mukaan senioritaloon muuttavien asukkaiden keski-ikä on noin 70 vuotta, joten lähivuosina osa senioritaloista muuttuu todennäköisesti vanhusten asuttamiksi taloiksi. [Tuppurainen 2006]

Senioriasunnoissa asukkaat elävät itsenäisesti ja toiminta on aktiivista, millä on suuri vaikutus ihmisen elämänlaatuun ja hyvinvointiin. Tutkimukset osoittavat, että kotona asuessa tuttu ympäristö, joka ylläpitää tuttuja rutiineja, vaikuttaa positiivisesti ikääntyvän mielialaan ja selviytymiseen. Asumiseen myönteisyyttä lisäävät näiden lisäksi myös pysyvyys, turvallisuus ja sosiaalinen kanssakäyminen, joka täyttyy senioriasunnoissa yhteisöllisyyden kautta. [Raappana ja Tiitta 2008, s. 12, Tervaskari 2006, s. 59]

Muuttaminen senioriasuntoon edellyttää henkilöltä tiettyjä psyykkisiä, fyysisiä ja taloudellisia resursseja. Henkilön on oltava riittävän hyvässä kunnossa pystyäkseen asumaan itsenäisesti senioriasunnossa. Senioriasuntoon muuttamisen esteeksi saattaa muodostua kiintymys pitkäaikaisiin ja tuttuihin asuinoloihin sekä muuttamisen tuomien elämänmuutosten pelko. [Laurinkari et al. 2005]

Senioritalot ovat osakeyhtiömuotoisia tai erilaisten säätiöiden ja järjestöjen omistamia ja asunnot voivat olla hallintamuodoltaan niin omistus-, vuokra- kuin asumisoikeusasuntojakin. [Özer-Kemppainen 2005, s. 22-23] Senioriasunnot sijaitsevat yleensä kaupungeissa keskeisillä paikoilla hyvien palveluiden ääressä, mikä lisää asuntojen houkuttelevuutta ja tekee senioriasunnoista kiinnostavia sijoituskohteita. Sijoittajien kiinnostusta lisää myös senioriasuntojen vähäinen asukasvaihtuvuus sekä hyvä vuokrataso. Vuosittainen asukkaiden vaihtuvuus on vähäisempää kuin tavallisissa asunnoissa, jolloin asunnot ovat vähemmän aikaa tyhjillään ja vuokratappiot ovat pienempiä. Taloudellisista tai elintavan muuttumiseen liittyvistä syistä vaihtuvuus on 5 %, mutta kuolleisuuden aiheuttama asuntojen vaihtuvuus voi olla jopa 8 %. [PREI 2010] Tampereella perustason mukaisesti varustettujen senioriasuntojen vuokrat ovat samaa luokkaa tavallisten kerrostaloasuntojen kanssa. Korkeasti varustettujen ja keskeisillä paikoilla sijaitsevien senioriasuntojen vuokrat ovat noin 10 % korkeampia. [Tyvimaa ja Gibler 2010]

Rakennuslalla senioriasuntomarkkinoilla nähdään valtavaa kasvupotentiaalia. Valtio tai kunnat eivät kuitenkaan kerää senioriasuntomarkkinoista tilastotietoa, joten

rakennuttajien ja operaattoreiden päätökset kehitystä, kustannuksia, asukkaiden preferenssejä, asuntojen hintoja sekä muita markkinoiden ominaisuuksia koskien perustuvat vähäiseen tietomäärään. Laajempien tutkimusten lisäksi tarvitaan paikallista senioriasuntomarkkinoiden tutkimusta, koska senioreiden varallisuus sekä mieltymykset esimerkiksi asunnon koon, asuntopohjien ja palveluiden osalta, vaihtelevat sijainnin mukaan. [Tyvimaa ja Gibler 2010]

3.3 Nykyisen rakennuskannan sopiminen ikääntyville

Vuoden 2010 tilastojen mukaan asutokunnista, joissa vanhin asukas on 65 vuotta täyttänyt, 43 % asui erillispientaloissa, 41 % kerrostaloissa ja 14 % rivitaloissa [Tilastokeskus 2010]. Ikääntyneiden asunnot ovat usein melko vanhoja, rakennettu vuosien 1940 ja 1970 välillä, jolloin kaikkiin kerrostaloihin ei asennettu hissiä. [Välikangas 2006] Tilastokeskuksen tilaston mukaan Suomessa oli vuonna 2009 yli kolmikerroksisia kerrostaloja noin 22 000, joista noin 3 300 oli hissittömiä. Näiden yli kolmikerroksisten hissittömien kerrostalojen asukkaista yli 16 % (24 000) oli 65 vuotta täyttäneitä. Tasan kolmikerroksisten talojen asunnoista vain 13 % sijaitsee talossa, jossa on hissi. Myös hissittömissä kolmikerroksisissa taloissa yli 16 % asukkaista on 65 vuotta täyttäneitä. [Suomen virallinen tilasto (SVT) 2010] Hissin puuttuminen on yleensä yksi merkittävin syy siihen, että ikäihmiset joutuvat muuttamaan pois kerrostaloasunnosta. Vuonna 2006 tehdyn selvityksen mukaan 10 % palvelutaloihin muuttaneista ihmisistä ilmoitti muuton syyksi entisen talon hissittömyyden. [Hälikkä ja Åkerblom 2006, s. 10.]

Yli 65-vuotiaista noin 94 % asuu vuonna 2006 valmistuneen tutkimuksen mukaan tavallisissa asuintaloissa. Suomen asutokanta uudistuu kuitenkin vain n. 1 %:n vuosivauhtia, joten kaikille ikääntyville ihmisille ei pystytä rakentamaan heille sopivia uudisasuntoja vaan olemassa olevia asuntoja ja asuinympäristöä täytyy kehittää ikääntyneille sopiviksi. [Sorri 2006].

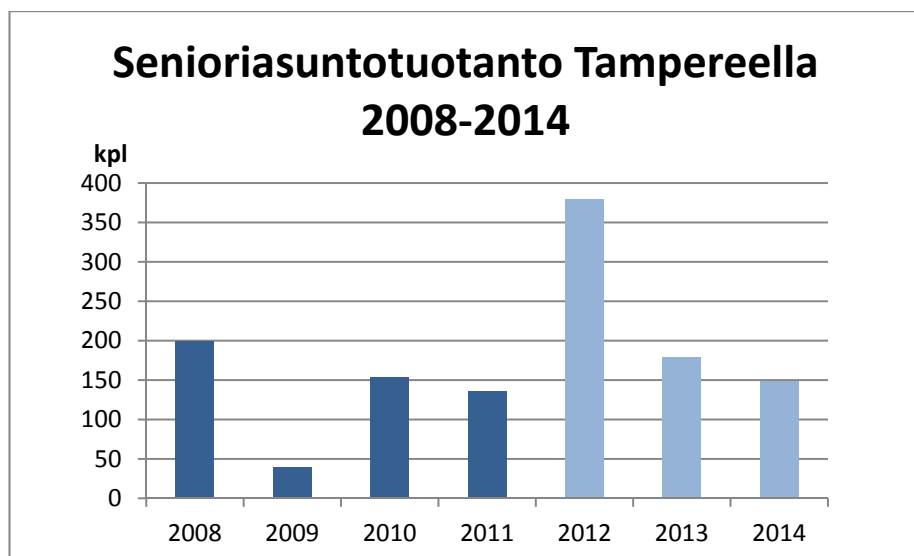
Kaksi kolmasosaa 70 vuotta täyttäneistä suomalaisista senioreista on tyytyväisiä nykyisiin asumisoloihinsa [Tilastokeskus 2007]. Yleisimpiä tyytymättömyyttä aiheuttavia syitä ovat asunnon eristäytynyt sijainti tai liian pitkä matka palveluihin, mutta myös hissien puute, riittämätön julkinen liikenne ja liian iso asunto voivat hankaloittaa arkielämää [Tilastokeskus 2007, Poutanen et al. 2008].

3.4 Senioriasuntojen tuotantomäärät

Senioriasuntotuotantoa ei eritellä kaikkien kuntien tilastoissa erilleen normaalista asuntotuotannosta, minkä vuoksi näissä kunnissa senioriasuntojen tuotantomääriä on vaikea tai jopa mahdotonta selvittää tarkasti. Tarkan määrän saamiseksi kaikkien mahdollisten senioriasuntojen rakentavien rakennusliikkeiden tuotantomäärät täytyisi selvittää erikseen. Tampereella asuntotoimi tilastoi Tampereelle rakennetut senioriasunnot erillisinä muusta asuntotuotannosta, joten Tampereen senioriasunnoista löytyy tilastotietoa.

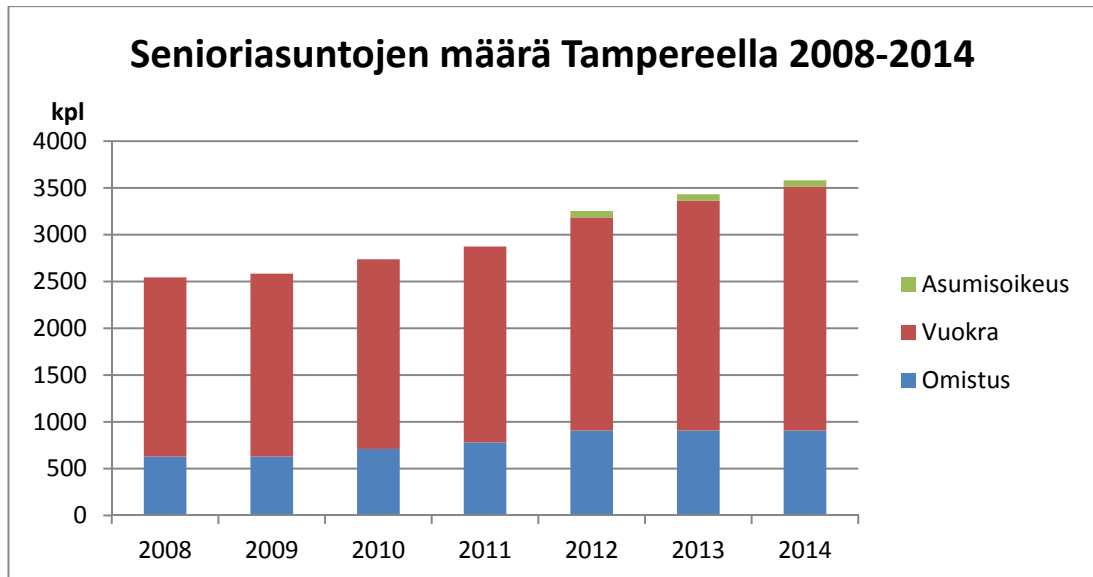
3.4.1 Tampere

Tampereen asuntotoimen tekemät arviot vuosittaisista senioriasuntojen tuotantomääristä sekä arvioit tulevista rakennusmääristä on esitetty kuvassa 8. Tampereella senioriasuntojen tuotantomäärät vaihtelevat voimakkaasti vuosittain, mutta viimeisten neljän vuoden aikana keskimääräinen vuosituo-
tanta on ollut noin 150 asuntoa. Vuonna 2009 Tampereelle rakennettiin vain alle 50 uutta senioriasuntoa, kun vuonna 2012 suunnitteilla on jopa 380 senioriasunnon rakentaminen. Vuosina 2008, 2012 ja 2011 senioriasuntojen tuotanto on pysytellyt vajaan 150 ja 200 asunnon välillä. Vuosien 2013 ja 2014 senioriasuntojen tuotantomäärien arvioidaan laskevan takaisin normaalille tasolle vuoden 2012 lukemista. [Tampereen kaupunki 2009, Tampereen kaupunki 2010, Tampereen kaupunki 2011, Tampereen kaupunki 2012]



Kuva 8. Vuosittainen senioriasuntojen tuotantomäärät 2008-2011 sekä ennusteet 2011-2014 Tampereella. [Tampereen kaupunki 2009, Tampereen kaupunki 2010, Tampereen kaupunki 2011, Tampereen kaupunki 2012]

Kuvassa 9 on esitetty Tampereen asuntotoimen arvioimat toteutuneiden senioriasuntojen (2008-2011) kokonaismäärät sekä ennusteiden (2012-2014) mukaiset kokonaismäärät. Kuvasta näkyy myös eri asumismuotojen, omistus-, vuokra- ja asumisoikeusasuntojen, osuudet kokonaistuotannosta. Pääosa, noin kolme neljäsosaa Tampereelle jo valmistuneista senioriasunnoista on vuokra-asuntoja ja loput ovat omistusasuntoja. Ensimmäinen senioreille suunnattu asumisoikeuskohde, jossa on 69 asuntoa, valmistuu Tampereelle vuonna 2012. Tampereella senioriasuntojen määrän odotetaan kasvavan noin tuhannella asunnolla vuodesta 2008 vuoteen 2014 mennessä. Vuonna 2008 Tampereella oli noin 2500 senioriasuntoa ja vuonna 2014 niitä ennustetaan olevan hie-
man yli 3500. [Tampereen kaupunki 2009, Tampereen kaupunki 2010, Tampereen kaupunki 2011, Tampereen kaupunki 2012]



Kuva 9. Senioriasuntojen kokonaismäärä asuntotyypeittäin Tampereella vuosina 2008-2014. [Tampereen kaupunki 2009, Tampereen kaupunki 2010, Tampereen kaupunki 2011, Tampereen kaupunki 2012]

3.4.2 Vantaa

Vantaalle rakennetut vuokra-, omistus- ja ASO-muotoiset senioritalot on esitetty taulukossa 4. Vantaalla senioritalojen määrästä ei ole kuitenkaan olemassa tarkkaa tilastoa, joten senioreille suunnattuja asuintaloja voi olla enemmänkin, kuin mitä taulukossa 4 on esitetty. Vantaan selville saaduista senioritalokohteista 10 on vuokramuotoisia, yksi talo sisältää sekä vuokra- että omistusasuntoja ja yhdessä kohteessa on ASO-asuntoja. [Henriksson 2012]

Taulukko 4. Selville saadut Vantaalle rakennetut senioritalot. [Henriksson 2012]

Asumismuoto	Hallinnoiva tah	Sijainti	Valmistunut
Vuokra	VVO	Kilterinkaari 2 A	2008
		Tikkurilantie 41 (100 as)	1997
	Salomaa-säätiö	Kultarikontie 11	
		Maakotkantie 4	
		Peltolantie 22	
	Kuntien eläkevakuutus	Kielotie 50	
	IC-Kodit	As Oy Tanhuhovi Hiekkaharjuntie 4 (42 as)	
	VAV	Mäyräkuja 6	
	SATO	Vaskivuorentie 12	
		Kivivuorentie 8	2011
Vuokra ja omistus	Vanhusten kotiapusäätiö	Paimenentie 2	
		Paimenenkatu 8	
ASO	S-Asunnot	Horsmakuja (64 as)	2012

3.4.3 Lahti

Lahteen rakennettujen senioriasuntojen määrää selvitettiin Lahden asuntotoimen, rakennusvalvonnan sekä senioreille vuokra-asuntoja tarjoavien Lahden vanhusten asuntosäätiön, Harjulan settlementtiyhdistyksen ja VVO:n kautta. Selville saadut Lahden vuokrasenioritalot sekä asuntomäärät on esitetty taulukossa 5, mutta näiden lisäksi Lahdessa voi olla vielä muitakin senioreille tarkoitettuja asuintaloja. Yhteensä Lahdessa on ainakin 1706 senioreille tarkoitettua vuokra-asuntoa. Lahden asunto-osakeyhtiömuotoisten senioriasuntojen määrää ei saatu selville. [Harjulakodit 2011, VVO 2011, Lahden vanhusten asuntosäätiö 2011]

Lahden vanhusten asuntosäätiöllä on omistuksessaan merkittävä osuus, 26 kiinteistöä ja yhteensä 1078 asuntoa, Lahden senioriasuntokohteista. VVO:lla on Lahdessa neljä ja Kiinteistöosakeyhtiö Harjulakoti:lla kolme kohdetta.

Taulukko 5. Selville saadut Lahden seniorivuokratalot ja asuntojen määrät sekä talojen valmistumisvuodet. [Harjulakodit 2011, VVO 2011, Lahden vanhusten asuntosäätiö 2011]

Hallinnoiva taho	Vuokratalot	Asuntoja	Valmistunut
Kiinteistöosakeyhtiö Harjulakoti	Harjulakoti	62	1983
	Harjulan Sirenius	43	2010
	Harjulan Ukkopekka	43	2011
	Yhteensä	148	
VVO	Proomukatu 1	86	2001
	Raamikatu 4	55	2001
	Saimaankatu 62 A	45	1996
	Saimaankatu 62 B	54	1997
	Yhteensä	240	
Lahden vanhusten asuntosäätiö	26 kiinteistöä	1078	
	Kaikki yhteensä	1706	

3.4.4 Hämeenlinna

Myöskään Hämeenlinnaan rakennettujen senioriasuntokohteiden tarkkaa määrää ei pystytty selvittämään. Selville saadut Hämeenlinnan kantakaupungin vuokra- ja omistus-senioriasuntokohteet sekä asuntomäärät on esitetty taulukossa 6 ja kantakaupungin ulkopuolella sijaitsevat seniorivuokra-asuntokohteet taulukossa 7.

Hämeenlinnan asumisen palveluasiantuntija Virpi Ahosen selvityksen mukaan Hämeenlinnassa on ainakin 17 senioreille suunnattua vuokra-asuntokohdetta, joissa on yhteensä 338 asuntoa. Näistä 11 kohdetta, joissa on yhteensä 241 asuntoa, sijaitsee Hämeenlinnan kantakaupungissa. Näiden lisäksi Hämeenlinnassa on ainakin kaksi asunto-osakeyhtiömuotoista senioritaloa, As. Oy Hämeentupa, jossa on yhteensä 33 asuntoa sekä As. Oy Myllymäen Maija, jossa on 27 asuntoa. Hämeenlinnan kantakaupungissa on senioriasuntoja ainakin Keinusaaressa, Ortelantiellä ja Parolantiellä, mutta niiden asuntomääristä ei ole tietoa. [Ahonen 2011]

Taulukko 6. Selville saadut Hämeenlinnan kantakaupunkiin rakennetut vuokra- ja omistussenioritalot sekä niiden asuntojen määrät. [Ahonen 2011]

Asumismuoto	Hallinnoiva tah	Osoite	Asuntoja
Vuokra	Hämeenlinnan vanhus- asuntosäätiö	Aulangontie 4	40
		Timonkuja 4	31
		Korentokatu 4	56
		Latokartanonkuja 2 ja 4	53
		Rinkelinkatu 49	21
		Pollentie 33	17
		Kekkurinkuja 3 B	23
		Kaivohaka 4	11
	VVO	Rakuunankatu 3	86
		Yhteensä	338
Omistus	As. Oy Hämeentupa	Pajamäenkatu 6	33
	As. Oy Myllymäen Maijala	Myllymäenkatu 10	27
		Yhteensä	60

Taulukko 7. Selville saadut Hämeenlinnan kantakaupungin ulkopuolella sijaitsevat seniorivuokratalot sekä niiden asuntojen määrät. [Ahonen 2011]

Hallinnoiva tah	Sijainti	Osoite	Asuntoja
Hämeenlinnan vanhus- ten asuntosäätiö	Hauho	Punnamäentie 10 ja 14-16	30
		Tanhuantie 7, Ehtoonilo	8
		Tanhuantie 9, Illansini	8
		Västringintie 7, Eteläisten talot	7
	Lammi	Heinätie 1-3, Huovila 1 ja 2	19
	Tuulos	Kaskirinne	18
		Tuuloskoti	8
	Kalvola	Keikkalakoti	6
	Renko	Rengonraitti 19	23
		Yhteensä	127

3.4.5 Espoo ja Jyväskylä

Espooseen rakennetuista senioritaloista ei ole saatavilla tilastotietoa, sillä Espoon asu-
misen tutkimuspäällikön Ritva Helminen-Halkolan mukaan asuntoyksikön hankerekis-
teriin ei kirjata senioriasuntoja erillisinä normaaleista asunnoista. Espoossa on kuitenkin
ainakin yksi seniorivuokra-asuntokohde Painiityssä. Kyseinen kohde on valmistunut
vuonna 2011 ja siinä on 69 asuntoa.

Sosiaali- ja terveystalvelujen puolelta vanhus- ja vammaistalveluiden vastuu-aluejohtaja Sirkka Karhula kertoi, että Jyväskylässä on ainakin kaksi senioritaloa. Keskiustielä sijaitsevalssa vapaarahoitteisessa senioritalossa on noin 45 asuntoa ja Telkän- tiellä sijaitsevalssa vuokra-asuntokohteessa on 16 senioriasuntoa. Näiden lisäksi Jyväskylässä voi sijaita myös muita senioritaloja, mutta niiden tarkkaa määrää ei saatu selville puutteellisen tilastoinnin vuoksi. [Karhula 2011]

3.5 Kuntien ja valtion rooli senioriasuntotuotannossa

Kuntien rooli yksityisten rakennuttajien senioritalohankkeissa on vähäinen, koska niissä rakennuttaja tekee keskeiset päätökset sijaintiin ja konseptiin liittyen. Kunnat kuitenkin pystyvät vaikuttamaan senioritalotuotantoon kaavoituksen ja tontinluovutuksen kautta. Näiden lisäksi kunnan sosiaalityö voi antaa senioritalokohteen rakennuslupaa haettaessa lausunnon senioritalon toimintaedellytyksistä ja toimivuudesta, jolloin kunnalla on mahdollisuus vaikuttaa senioriasuntokohteen ominaisuuksiin. [Siltaloppi ja Puhto 2009, s. 55]

Valtio vaikuttaa senioriasuntotuotantoon lähinnä vain erilaisten tutkimusten, tukien ja säädösten kautta. Valtio voi edistää erilaisia ikääntyneiden asuinratkaisukokeiluja sekä asumiseen liittyviä tutkimuksia [Smets 2011]. Kunnan, muun julkisyhteisön tai yleishyödyllisen yhteisön on myös mahdollista saada valtion Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) kautta uusille vuokratiloille korkotukilainaa tai takauslainaa ja uusille asumisoikeustaloille korkotukilainaa. Näiden lainojen myöntämisperusteena on asumisen kohtuuhintaisuus ja tukien tarkoituksena on lisätä kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjontaa. ARA, kuten monet kunnatkin, myöntää taloudellisia tukia asuntojen korjaamiseen tai perusparantamiseen ikääntyville ihmisille sopiviksi. [ARA 2012]

Jotta senioriasunnot voisivat yleistyä ja vakiinnuttaa asemansa Suomessa, kuntien täytyy nähdä senioriasunnot hyvänä asumisvaihtoehtona. Tätä voidaan edistää kehittämällä senioriasuntokonsepteja kunnallisen toiminnan lähtökohdat huomioon ottaen. Kunnat näkevät senioriasumisessa liiketoiminnallisiin tavoitteisiin, palvelutarjontaan sekä senioriasumisen tarjonnan laajuuteen liittyviä ongelmia. Monilla kunnilla on käsitys, että yksityiset senioritalojen tuottajat karsivat senioritalojen ominaisuuksia kustannussäästöjen ja voiton maksimoimisen vuoksi. Näistä ominaisuuksista esimerkkinä on yhteistilat, joiden määrää vähennetään usein, jotta myytävää alaa saadaan suurennettua. Senioriasuntojen markkinointi nähdään myös usein harhaan johtavana hinnoittelun ja asuntojen ominaisuuksien suhteen. [Siltaloppi ja Puhto 2009, s. 56]

Senioriasuntoihin ei ole liitetty automaattisesti useinkaan minkäänlaisia palveluita, jolloin asukkaiden ikääntyessä heidän on siirryttävä kunnallisten palveluiden, kuten kotihoidon ja kunnallisten asumistalveluiden, piiriin. Useiden kuntien mielestä senioritalot eivät siis vähennä kunnallisen vanhuspalvelujärjestelmän taakkaa juuri ollenkaan. Useiden kuntien toivomuksena on, että senioriasunnot sisältäisivät palvelutarjontaa, jolloin kohde ei edellyttäisi kunnallisia koti- ja tukipalveluja ja kuntien palvelutaakka kevenisi. [Siltaloppi ja Puhto 2009, s. 56]

Senioriasumista tulisi kuntien näkökulmasta kehittää sopimaan enemmän eri ihmisryhmille, jolloin markkinoille tulisi enemmän vaihtoehtoja. Myös rahoitusmalleja ja asumismuotoja tulisi miettiä ja monipuolistaa. [Siltaloppi ja Puhto 2009, s.56]

3.6 Haasteet ikääntyneiden asumisratkaisujen palveluntuotannossa

Yksityiset toimijat ovat nähneet ikääntyneiden ihmisten asumisratkaisujen kehittämisessä uusia liiketoimintamahdollisuuksia, minkä myötä ikääntyneiden ihmisten asumispalvelumarkkinat ovat kehittyneet. Toimintaympäristö on muuttunut ja kunnilta edellytetään avautumista yritysten suuntaan, jotta yksityiset toimijat pystyisivät kehittämään ikääntyneiden asumispalveluita. Ikääntyneiden asumismallien markkinoiden kehittymisen myötä toimijoilta vaaditaan entistä hyvinvointikeskittyneempää toimintatapaa, jotta ikääntyvien asuminen pysyy laadukkaana. [Siltaloppi ja Puhto 2009, s. 58-59, Tuppurainen 2006]

Yksityisten tahojen rooli ikääntyvien palveluntuotannossa on kasvanut. Yritykset ovat yleensä ketterämmän organisaationsa vuoksi innovatiivisempia kuin kunnat ja pystyvät kehittämään uusia asumista ja palveluja yhdistäviä toimintamalleja ikääntyville. Lisäksi yksityiset tahot pystyvät täydentämään ja laajentamaan ikääntyneille suunnattua palvelutarjontaa ja keventävät näin kunnan taakkaa ikääntyvien ihmisten palveluiden osalta. [Siltaloppi ja Puhto 2009, s. 58-59, Tuppurainen 2006] Resurssien rajallisuuden vuoksi kunnat ovat lisänneet palveluiden ostamista yksityiseltä sektorilta ja yksityisen palveluntuotannon osuus on kasvussa. Kunnat kuitenkin vastaavat ikääntyvien palvelutarjonnan kokonaisuudesta, mutta sen rooli muuttuu vähitellen kohti asiakasohjausta, valvontaa ja palvelutarjonnan kehittämistä. Lisäksi monissa kunnissa kehitteillä tai käytössä oleva palvelusetelijärjestelmä muuttaa merkittävästi yritysten, kuntien ja palvelujen käyttäjien välistä verkostoa. Sen myötä mm. kustannusvastuu siirtyy suurelta osin kunnalta asiakkaalle. [Siltaloppi ja Puhto. 2009, s. 58-59]

Taulukossa 8 on esitetty kuntien ja yritystoiminnan haasteita, jotka liittyvät ikääntyneiden eri asumisratkaisuihin kuntien näkökulmasta.

Taulukko 8. Kuntien ja yritysten haasteet ikääntyvien asumisratkaisuiissa Suomen suurimpien kuntien näkökulmasta. [Siltaloppi ja Puhto 2009, s. 59]

	Kuntien haasteet	Yritystoiminnan haasteet
Senioriasuminen	<ul style="list-style-type: none"> - oma tuotanto marginaalista - lähtökohtien ja mahdollisuuksien tarjoaminen yksityisille hankkeille - konseptien kehittäminen yhteistyönä palvelulähtoisemmiksi 	<ul style="list-style-type: none"> - palvelutarjonnan kehittäminen - yhteistilojen parantaminen - ympäristöjen suunnittelu ikääntyvien näkökulmasta
Koti- ja avohoidon palvelut	Palvelutarve kasvaa voimakkaasti: <ul style="list-style-type: none"> - yksilöllisten ja riittävien palvelujen turvaaminen - henkilöstön saatavuus - tehokas palveluohjaus ja tiedottaminen 	<ul style="list-style-type: none"> - hoitoketjun turvaaminen - henkilöstön vaihtuvuus - palvelujen peittävyys - tarjonnan kehittäminen - toiminnan konseptointi ja hinnoitteluperusteiden tarkastaminen
Asumispalvelut	Rakennemuutos: <ul style="list-style-type: none"> - asumispalvelujen peittävyyden laskeminen - laitoshoidon vähentäminen ja tehostetun palveluasumisen lisääminen - elämäntapa-asumisen malliin siirtyminen Henkilöstön saatavuus	<ul style="list-style-type: none"> - tarjonnan ja liiketoiminnan sovittaminen kunnallisiin tavoitteisiin - tarjonnan laajentaminen eri asiakasryhmille - yhteistyö kuntien suuntaan hankintalain puitteissa
Tukevat teknologiat	<ul style="list-style-type: none"> - kehitysalustan löytäminen - sujuva käyttöönotto - järjestelmien toimivuus ja yhteensopivuus 	<ul style="list-style-type: none"> - innovaatioiden riittävä jalostaminen käyttäjien järjestelmiin sopiviksi

Senioriasumisen kohdalla kunnat näkevät haasteelliseksi sen, että kunnilla ei ole juuri omaa senioriasuntotuotantoa ja lisäksi sopivien rakentamismahdollisuuksien tarjoaminen yksityisille tahoille on haastavaa. Kuntien mukaan senioriasuntokonseptin tulisi olla palvelulähtöinen ja sen kehittäminen yhteistyössä yksityisen tahon kanssa on haasteellista, koska rakennuttajan tavoitteet hankkeen suhteen voivat poiketa kunnan tavoitteista. Kunnat näkevätkin, että yritystoiminnan haasteena on mm. kehittää senioriasuntojen palvelutarjontaa. Palveluasumismuodoissa kuntien haasteena on mm. riittävän palvelutarjonnan ylläpitäminen palvelutarpeen kasvaessa voimakkaasti. Yksityiset toimijat voivat keventää kuntien taakkaa, mutta kuntien näkökulmasta toimijoiden haasteena on hoitoketjun turvaaminen, henkilöstön vaihtuvuus, palvelujen peittävyys, tarjonnan kehittäminen ja toiminnan konseptointi sekä hinnoitteluperiaatteiden tarkastaminen. [Siltaloppi ja Puhto 2009, s. 59]

3.7 Ikääntyneiden asumisratkaisujen kehittyminen

Taulukossa 9 on esitetty kootusti kuntien oman palvelutuotannon osuus sekä yrityksen tulevaisuuden kasvupotentiaali ikääntyneiden asumisratkaisuihin. Laitoshoidon on ikääntyvän kannalta huono ratkaisu ja kunnalle kallis vaihtoehto. Laitoshoidon vähennetään ja samalla avohoidon lisätään. Tavoitteena on kehittää joustavia ja ihmisten erilaisia tarpeita huomioivia asumisratkaisuja ja kokonaisuuksia, joissa ihminen voi asua koko loppuelämänsä ajan. Useiden kuntien tavoitteena on kehittää elämäntapa-asumisen malli, jossa ikääntyneiden asuminen keskittyy monipuolisten vanhustenkeskusten ympärille, jolloin kunnan vaatiessa sama asunto mukautuu tehostetuksi palveluasunnoksi eikä siitä tarvitse muuttaa pois. Myös yksityisten tahojen rakennuttamien senioritalojen palvelutarve voidaan ratkaista tukemalla senioritalo lähialueella sijaitsevan vanhustenkeskusten palveluvalikoimaan. Lisäksi vanhustenkeskusalueelle on tavoitteena toteuttaa yhteinen avopalvelukeskus, joka tarjoaa erilaisia päivätoimintoja ja tukipalveluita. Myös erilaisia asumismuotoja ja rahoitusvaihtoehtoja kaivataan ikääntymisen asumiseen. [Siltaloppi ja Puhto 2009, s. 64]

Taulukko 9. Kuntien oman palvelutuotannon osuus ja yrityksen tulevaisuuden kasvupotentiaali. [Siltaloppi ja Puhto 2009, s. 66]

	Kuntien osuus ja sen muutos	Yritysten kasvumahdollisuudet
Senioriasumiskohteet	<ul style="list-style-type: none"> - Vähän erityisesti ikääntyneille suunnattua asuntotarjontaa, ei palveluihin tukeutuvaa mallia (pl. Vantaa). - Senioriasuminen ei kunnan järjestämistä vastuulla, säilyy yksityisten toimijoiden hallinnassa. 	<ul style="list-style-type: none"> - Palvelujen kehittäminen - Kohteiden laadun parantaminen (yhteistilat, esteettömyys) - Kunnallisten vanhustenkeskusten yhteyteen sijoittuminen - Elämäntapa-asumisen mallin ja kunnan arvojen huomioiminen toiminnassa ja palvelutarjonnassa
Asumispalvelut	<ul style="list-style-type: none"> - Oman tuotannon osuus vaihtelee kunnittain ja asumismuodoittain, keskimäärin noin 40 % - Ostopalvelujen osuus lisääntymässä 	<ul style="list-style-type: none"> - Kunnilla vähän kykyä vastata kysynnän kasvuun (infrastruktuuri, henkilöstö): tehostettu palveluasuminen kasvaa yksityisen tuotannon kautta - Dementia-ryhmäkotipaikoille suurin tarve - Vanhustenkeskusten yhteydessä palveluntuottajiksi
Laitoshoidon	<ul style="list-style-type: none"> - Valtaosa omaa tuotantoa (pl. Helsinki) - Ulkoistamisen osuus ei merkittävästi kasvamassa. Laitoshoidon peittävyys vähennetään merkittävästi 	<ul style="list-style-type: none"> - Erityispalveluissa potentiaalia - Kasvun painopiste kuitenkin selvästi palveluasumisen ratkaisuihin

Tällä hetkellä yksityisten tahojen senioriasuntokonseptit ovat irrallaan kuntien ikääntyneiden asumisratkaisuista, ja ne ovat riippuvaisia kunnista ainoastaan kaavoituk-

sen ja asuntopoliittisten tekijöiden vuoksi. Kunnat toivovat, että erityisesti senioriasumisen palvelukonseptia kehitettäisiin ja asumisen yhteisöllisyyteen kiinnitettäisiin enemmän huomiota. Yksityisten toimijoiden pääsy markkinoille helpottuu jos he osaavat soveltaa kuntien arvoja ja tavoitteita omien toimintamalliensa kehittämisessä. Senioriasuntotoimijan ja kunnan välinen yhteistyö tehostaa liiketoimintaa, sillä kun toiminnan taustalla on yhteiset päämäärät, mm. kaavakehitys ja tonttien saaminen helpottuu. [Siltaloppi ja Puhto 2009, s. 67-69]

Ikääntyneiden tarpeet, varallisuus sekä aktiivisuus muuttuvat koko ajan, mikä luo uusia mahdollisuuksia liiketoiminnalle. Asumisen ja palveluiden tarjontaa täytyy laajentaa ja profiloida eri asiakasryhmille. Esimerkiksi varakkaille ikääntyville suunnattujen ratkaisujen kysyntä tulee kasvamaan voimakkaasti. Asumiskonseptien kehittämisessä taustalla tulee kuitenkin koko ajan huomioida se, että konsepti ei saa leimautua pelkästään vanhuksille suunnatuksi vaan konseptien täytyy kehittyä sellaisiksi joita kaikki pitävät haluttavina. Ikääntyneiden asumisympäristöön tulisikin sekoittaa kaikkia väestöryhmiä, mikä tuo alueelle elinvoimaisuutta sekä luo toimintaedellytyksiä alueen monipuolisille palveluiden toiminnalle. [Siltaloppi ja Puhto 2009, s. 67-69, Tuppurainen 2007, s. 71]

4 RAKENNUSTOIMISTO POHJOLA OY

4.1 Yleistä yrityksestä

Rakennustoimisto Pohjola Oy on vuonna 1989 perustettu perheyritys, jonka toimitusjohtajana toimii Juha Metsälä. Vuonna 2011 Rakennustoimisto Pohjolan Oy:n liikevaihto oli n. 47 miljoonaa euroa ja liikevoitto n. 4,4 miljoonaa euroa. Yrityksen toimisto sijaitsee Tampereella.

Rakennustoimisto Pohjola Oy toimii projektinjohtourakoitsijana rakentaen normaaleja asuintaloja, senioritaloja sekä liike- ja toimitiloja. Asuntoja yritys tuottaa noin 350-400 vuodessa ja pääosa niistä on kerrostaloasuntoja. Yrityksen päätoiminta-alueena on Pirkanmaa, Etelä-Suomi sekä Jyväskylä. [Metsälä 2010] Rakennuspaikkoja yritys hankkii vuokraamalla ja ostamalla maata sekä kaupungilta että yksityisiltä maanomistajilta.

4.2 Hankekehitys

Kaavalähtöisen suunnittelun lisäksi Rakennustoimisto Pohjola Oy toimii aktiivisena hankekehittäjänä, joka on hankelähtöistä rakennusprojektin suunnittelua. Hankelähtöinen suunnittelu lähtee liikkeelle hanketta käynnistävän tahon intresseistä tiettyä kiinteistöä kohtaan. Kaavalähtöinen suunnittelu sen sijaan on viranomaisten käynnistämää toimintaa ja se pohjautuu vahvasti kunnan maankäyttöpolitiikkaan sekä juridisiin määräyksiin. Hankelähtöinen suunnittelu voi noudattaa maa-alueen kaavaa tai sitten poiketa vahvistetusta kaavasta, jolloin yleensä joudutaan tekemään kaavamuutoksia. Mikäli haettavat kaavamuutokset ovat linjassa yhdyskuntarakenteen kehittämisen periaatteiden kanssa, ne menevät yleensä läpi. Hankekehitykselle on ominaista, että hankkeen suunnittelu viedään ratkaisuihin asti ennen kaavoitusprosessia. [Ahlava ja Edelman 2007]

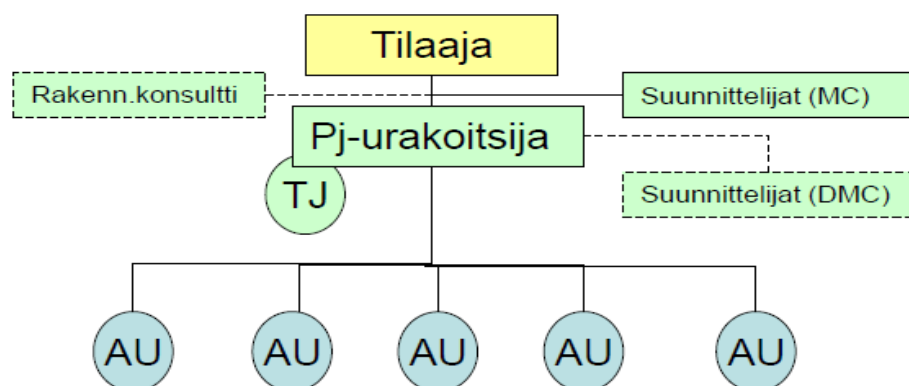
Hankekehitys on pitkäjänteistä toimintaa, jossa täytyy seurata ja ennustaa trendejä, hankkia tontteja suunnitelmallisesti sekä kartoittaa rahoitusmahdollisuuksia. Hankekehityksessä on tärkeää toteutuksen ajoittaminen oikein eikä siinä pelkästään keskitytä ratkaisemaan ongelmaa, vaan tekemään luova ratkaisu. Siten hankekehitys vaatii organisaatioltaan innovatiivisuutta ja spontaaniutta. [Ahlava ja Edelman 2007]

4.3 Projektinjohtourakointi

Projektinjohtorakentaminen voidaan jakaa kolmeen eri variaatioon, projektinjohtourakointiin (PJU), projektinjohtorakennuttamiseen (PJR) ja projektinjohtopalveluun (PJP), sen mukaan mitkä ovat projektinjohtototeuttajan suoritukseen sisältyvien keskeiset teh-

tävät. Projektinjohtorakentamisella tarkoitetaan rakennushankkeen ohjausmenetelmää, jossa ammattimainen projektinjohtototeuttaja johtaa hanketta tiiviissä yhteistyössä hankkeen tilaajan kanssa. Projektinjohtorakentamisessa hankkeen toteutussuunnittelu, hankinnat ja rakentaminen limitetään jakamalla rakennustyö lukuisiin eri hankintoihin, jotka kilpailutetaan suunnittelun etenemisen myötä. Siten projektinjohtorakentamisessa suunnitelmien kehittäminen rakennusaikana on joustavaa ja toteutus mahdollistaa sopeutumisen myöhään täsmentyviin päätöksiin. Tilaajan ohjausmahdollisuudet suunnitelmaratkaisuihin ja kustannuksiin säilyvät myös toteutusvaiheessa, koska tilaajalla on lopullinen päätösvalta suunnitelmiin ja hankintoihin. Projektinjohtorakentamisella pyritään saavuttamaan lyhyempi hankkeen kokonaiskesto, lisäämään joustavuutta suunnitelmien kehittämisessä, ohjaamaan sekä alentamaan kustannuksia. [Kruus et al. 2006, s.11]

Kuvassa 10 on selvennetty projektinjohtourakoitsijan roolia suhteessa muihin rakennushankkeen osapuoliin. Projektinjohtourakoitsija toimii rakennushankkeessa rakennuttajana, jonka tehtäväksi rakennushanke on annettu. Rakennushankkeen tilaaja on joko rakennuttaja itse tai ulkopuolinen taho. Projektinjohtourakoitsija tekee hankintasopimukset omiin nimiinsä ja vastaa projektinjohtotehtävistä, työmaan johdosta (TJ) sekä varsinaisesta rakennustyöstä. Erikseen sovittaessa, myös tilaaja voi tehdä osan hankintasopimuksista omiin nimiinsä. Projektinjohtourakointimallissa aliurakoitsijat suorittavat varsinaiset rakennustyöt, joiden määrä riippuu siitä miten pieniin osiin rakennustyöt lohkotaan. Projektinjohtourakoitsija vastaa myös aliurakoitsijoidensa työstä tilaajalle ja sille kuuluu yleisten sopimusehtojen, YSE 4§:n, mukaiset työmaan johtovelvollisuudet kuten esimerkiksi päätoteuttajan velvollisuudet. Projektinjohtourakoitsijan ja aliurakoitsijoiden väliset sopimukset ovat urakkasopimuksia, joissa noudatetaan rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja. Projektinjohtourakoitsija vastaa rakentamisesta ja aliurakoitsijoistaan pääurakoitsijan vastuun ja velvollisuuksin. Projektinjohtourakointimallissa tilaajalla on kuitenkin viimekädessä lopullinen päätösvalta ja vaikutusmahdollisuus rakentamisen suunnittelussa ja hankinnoissa. [Kankainen ja Junnonen 2004, s. 30]



Kuva 10. Sopimussuhteet projektinjohtourakoinnissa. (TJ = Työmaan johto, AU = Aliurakoitsija) [Kemppainen 2011]

4.4 Omaperusteinen asuntotuotanto

Omaperusteisella asuntotuotannolla eli perustajaurakoinnilla tai gryndaamisella tarkoitetaan asuntotuotannon toimintamallia, jossa rakennusliike rakentaa ja myy asuntoja omalla riskillä. Omaperusteisessa tuotannossa rakennusliikkeen tehtäviin kuuluu mm. rakennuspaikan hankkiminen, kohteen suunnittelu, asunto-osakeyhtiön perustaminen sekä kohteen rakentaminen urakkasopimuksen mukaisesti. Urakkasopimus tehdään perustajaurakoitsijan ja asunto-osakeyhtiön välille. Rakennusliike säilyttää määräysvallan asunto-osakeyhtiössä koko rakennusajan, mutta markkinoi ja myy asunto-osakeyhtiön osakkeita ostajille jo rakennusaikana. [Himberg et al. 1986]

4.5 Eloisa-asumiskonsepti

Rakennustoimisto Pohjola Oy:n seniori-ikäisille suunnattu asumiskonsepti on nimeltään Eloisa, jonka logo on esitetty kuvassa 11. Eloisa-kodeissa on huomioitu erityisesti vartuneen aikuisen tarpeet ja keskitytty erilaisilla suunnitteluratkaisuilla neljään osa-alueeseen: kulkemisen helppouteen, toiminnan helppouteen, turvallisuuteen ja muunneltavuuteen. Rakennustoimisto Pohjola Oy kehittää Eloisa-asumiskonseptia jatkuvasti markkinoiden tarpeiden mukaisesti.



Kuva 11. Rakennustoimisto Pohjolan senioreille suunnatun Eloisa-asumiskonseptin logo.

Taulukossa 10 on esitetty kaikissa Rakennustoimisto Pohjola Oy:n rakentamissa Eloisa-kohteissa olevat suunnitteluratkaisut, joilla konseptiin kuuluvat osa-alueet toteutetaan. Näiden ominaisuuksien lisäksi seniorikodeissa on myös muita kohdekohtaisia varusteita.

Taulukko 10. Rakennustoimisto Pohjola Oy:n Eloisa-kotien ominaisuuksia.

Kulkemisen helppous	Toiminnan helppous	Turvallisuus	Muunneltavuus	Yhteisöllisyys
<ul style="list-style-type: none"> • Esteettömyys, mm. matalat kynnykset • Käsijohteet rapussa molemmilla puolilla • Hissien painonapit alhaalla • Leveät ovet • Kyynärkytkin pääaulko-ovella • Porrashuoneiden valaistuksessa liiketunnistus 	<ul style="list-style-type: none"> • Pistorasiat normaalia korkeammalla • 1-lehtinen helposti avattava asunnon ovi • Postiluukku asunnon ovessa • Toimivat kylpyhuoneet 	<ul style="list-style-type: none"> • Sprinklerit asunnoissa ja yleisissä tiloissa • Ovipuhelin • Turvaliesi • Sähköverkkoon kytketyt palovaroitimet • Yleiskaapelointi, joka mahdollistaa mm. turvapuhelimen 	<ul style="list-style-type: none"> • Tukikahvojen ja käsinojen asennusmahdollisuus 	<ul style="list-style-type: none"> • Yhteinen kerhohuone • Pihassa penkit, keinut ja liikuntavälineet

Rakennustoimisto Pohjola Oy markkinoi Eloisa-koteja 55-vuotiaille ja sitä vanhemmille, mutta todellisuudessa jo valmistuneiden Eloisa-kotien asukkaat ovat vanhempia. Valkeakosken As. Oy Apianpääskyn asukkaiden keski-ikä muuttohetkellä oli 69,3 vuotta ja Lohjan As. Oy Omenapuun asukkaiden 70,9 vuotta.

Rakennustoimisto Pohjola Oy:lla on kaksi Eloisa-asumiskonseptin mukaista valmista senioritaloa Valkeakoskella sekä yksi talo Lohjalla. Rakenteilla olevia Eloisa-kohteita on tällä hetkellä Valkeakoskella sekä Riihimäellä ja näiden lisäksi kehitteillä on monia uusia hankkeita.

4.6 Kilpailijat senioriasuntotuotannossa

Senioriasunnot ovat yleistyneet 2000-luvulla ja Rakennustoimisto Pohjola Oy:lla on tällä sektorilla paljon kilpailijoita, joista vahvimmat on esitetty taulukossa 11.

Taulukko 11. Rakennustoimisto Pohjola Oy:n vahvimmat senioriasuntotuotannon kilpailijat. KT=kerrostalo, RT=rivitalo, O=omistusasunto, V=vuokra-asunto ja ASO=asumisoikeusasunto. [NCC 2011, SATO Oyj 2011, VVO-yhtymä Oyj 2011, YH Länsi Oy 2011, Peab Oy 2011, Talokolmikko Oy 2011]

Yritys	Konsepti	Asunto-tyyppi	Asumis-muoto	Palvelut	Toimialue
NCC	AktiiviKoti	KT	O	Ei palveluita	Koko Suomi
SATO Oyj	SenioriKoti	KT ja RT	V, O	Kohdekohtaisia	Suuret kaupungit ja kasvukeskukset
VVO-yhtymä Oyj	VVO-Senioritalo	KT	V	Kohdekohtaisia	Suuret kaupungit ja kasvukeskukset
YH Länsi Oy	Kotosalla	KT	V, O, ASO	Erilaisia palveluita palvelumaksulla	Pirkanmaa ja Varsinais-Suomi
Peab Oy	Annehem	-	-	-	-
Talokolmikko Oy	SeVilla	Pientaloja	O	Kotiin tuotavat	Pääkaupunkiseutu

Seniorikotien palvelutarjonta riippuu seniorikotien tuottajasta. NCC:n konsepti on palveluiden osalta samankaltainen kuin Rakennustoimisto Pohjola Oy:n konsepti, koska se ei sisällä automaattisesti mitään asumiseen tai terveydenhoitoon liittyviä palveluita eikä palveluvastikkeita, vaan palvelut on ostettava omatoimisesti ulkopuoliselta palvelutarjoajalta. NCC:n konseptissa on tärkeintä, että senioritalot rakennetaan palveluiden läheisyyteen, asunnot ovat esteettömiä, laadukkaita ja tyylikkäitä sekä muunneltavissa. Vuoteen 2007 mennessä NCC oli rakentanut noin 1400 senioriasuntoa. [NCC 2011]

YH Länsi Oy:n Kotosalla-konseptin mukaiset omistusasunnot sisältävät erillisen asukaskohtaisen palvelumaksun (n. 50 €/kk), jolla saa tiettyjä peruspalveluita ja näiden lisäksi on mahdollista ostaa valmiista valikoimista lisäpalveluita. Kotosalla vuokrakohteiden peruspalvelumaksu on sisällytetty vuokraan. YH Länsi Oy on rakentanut yhteensä noin 750 senioriasuntoa Tampereelle, Pirkkalaan, Nokialle, Kangasalle ja Naantaliin. [YH Länsi Oy 2011].

VVO-Senioritalon sekä SATO:n SenioriKoti-konseptin palvelutarjonta riippuu kohteesta. Toisissa kohteissa kotipalvelut voi tilata erikseen ja toisissa kohteissa mm. hoitajan vastaanotot, virkistymistoiminta sekä palveluohjaus kuuluvat peruspalveluihin. SATO:lla on pitkä kokemus sekä seniori- että palveluasuntojen toteuttamisesta. [SATO Oyj 2011, VVO-yhtymä Oyj 2011]

Peab Oy:n internetsivuilla mainitaan Annehem seniori- ja palveluasumiskonsepti, mutta yksityiskohtaisempia tietoja konseptista tai sen käytön laajuudesta ei ole saatavilla [Peab Oy 2011]. YIT:llä ei ole mitään varsinaista omaa senioriasuntokonseptia, mutta se kehittää yhteistyössä SATO:n kanssa konseptia senioritaloon sopivista taloteknisistä ratkaisuista [YIT 2011].

Talokolmikko Oy:n SeVilla poikkeaa muista esitellyistä konsepteista sillä, että se tarjoaa seniori-ikäisille ihmisille pientaloja [Talokolmikko Oy 2011]. SeVillan kohderyhmänä ovat hieman varakkaammat seniorit, joten se ei suoraan lukeudu Rakennustoimisto Pohjola Oy:n kilpailijaksi senioriasuntomarkkinoilla.

Skanskalla hallitsee suurta osuutta Suomen asuntomarkkinoista, mutta heillä ei ole erityisesti senioreille kohdennettua tuotetta. Skanska-kodeissa senioriasumiskonseptin puuttumista perustellaan sillä, että yksi seniorikonsepti ei voi päteä koko seniori-ikäisten ryhmään, vaan nykyään seniorit ovat jakautuneet moneen erilaiseen arvopohjaiseen kohderyhmään kuin mikä tahansa muukin ikäluokka. [YLE Uutiset 2011]

5 KUNTIEN ASUNTO- JA MAAPOLITIikka

5.1 Asuntopolitiikan tavoitteet

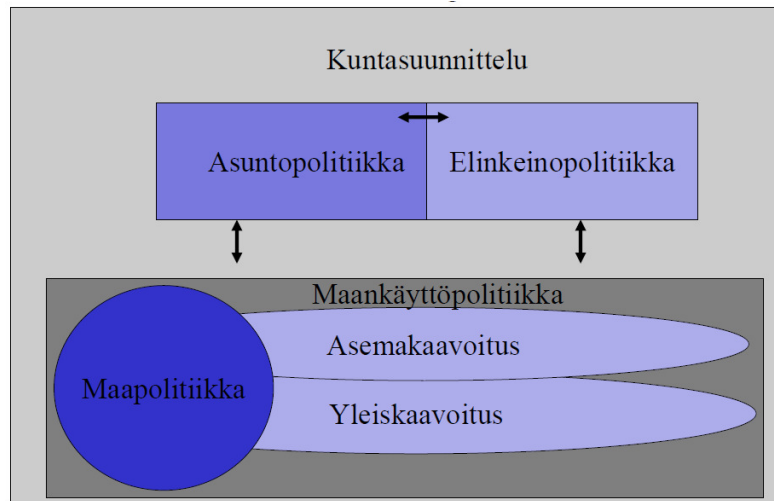
Kuntien asuntopolitiikan avulla ohjataan alueiden kehittämistä rakentamisen osalta. Tavoitteena on turvata alueellisesti, että kysyntää ja toiveita vastaavia asuntoja on saatavilla tarpeeksi ja, että asuinympäristöt vastaavat asukkaiden tarpeita, ovat toimivia, viihtyisiä sekä sisältävät monipuolisen palvelutarjonnan. Asuntopolitiikan avulla pyritään sovittamaan ihmisten asumisen toiveet ja tarpeet sekä yhteiskunnan tarpeet ja kestävä kehitys yhteen. [Mäkinen et al. 2003] Asuntopolitiikan edellytyksiä ovat maankäyttö- ja tonttipolitiikan sekä kaavoituksen hyvä hoitaminen.

Kuntien asuntopolitiikan rajat määrittyvät markkinoiden sanelemina, mutta myös kunnat pystyvät säätelemään asuntomarkkinoiden kehitystä esimerkiksi lupa- ja maapolitiikalla sekä laatimalla kaavoitus- ja tontinluovutusohjelmia. [Tampereen kaupunkiseudun kuntayhtymä 2010] Keskeiset koko maata koskevat asuntopoliittiset linjat ja siihen liittyvät toimenpiteet määritetään valtioneuvoston asuntopoliittisessa toimenpideohjelmassa. Valtio pyrkii omalta osaltaan auttamaan asuntomarkkinoiden toimivuuden kehittymistä. Toimenpideohjelman tavoitteina ovat mm. lisätä kasvukeskusten asuntotarjontaa ja edistää asumisen kohtuuhintaisuutta, vähentää asumisen ilmastopäästöjä eheyttämällä yhdyskuntarakennetta, parantaa huono-osaisten väestöryhmien asumismahdollisuuksia sekä luoda edellytyksiä asuinrakennusten ylläpidolle ja viihtyisien asuinalueiden syntymiselle.

5.2 Maankäyttöpolitiikka

Maankäyttöpolitiikkaa sekä maapolitiikkaa osana kuntasuunnittelua on havainnollistettu kuvassa 12. Maankäyttöpolitiikka tarkoittaa kuntasuunnittelun kokonaisuutta, joka sisältää maapolitiikan lisäksi asemakaavoituksen ja yleiskaavoituksen. Maankäyttöpolitiikka on tärkeä osa kunnan strategiaa, sillä se luo edellytykset kunnan asunto- ja elinkeinopolitiikalle. [Holopainen 2004]

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan maankäytön suunnittelu ja kaavoitus kuuluvat kunnille. Valtion viranomaiset ohjaavat kuntien maankäyttöä esimerkiksi kiinteistöverolla, väylien suunnittelulla, valtion maanomistuksella ja erilaisilla maankäytön avustuksilla, kuten kunnallistekniikan rakentamisavustuksilla. [Valtiontalouden tarkastusvirasto 2010]



Kuva 12. Kunnan maankäyttöpoliittika osana kunnan strategiaa. [Muokattu lähteestä Holopainen 2004]

5.3 Maapolitiikka

Kunnan maapolitiikalla pyritään varmistamaan, että kunnan alueet otetaan suunnitelmien mukaiseen käyttöön kunnassa asetettujen tavoitteiden mukaisesti. Maapolitiikan tavoitteena on turvata kuntalaisille viihtyisä, turvallinen ja riittävät palvelut tarjoava asuinympäristö, varmistaa riittävä ja kohtuuhintainen tonttitarjonta sekä kasvattaa kunnan tonttivarantoja. Kunnan maanhankintaan, maanluovutukseen, näiden sopimusten laatimiseen, maanhallintaan sekä asemakaavojen toteutumisen edistämiseen liittyvät toimenpiteet ovat osa kunnan maapolitiikkaa. Maapoliittisilla keinoilla voidaan eheyttää pirstoutunutta aluerakennetta siten, että jo olemassa olevaa palvelurakennetta hyödynnetään. Hyvään maapolitiikkaan kuuluu myös, että sekä maanomistajia että tontinhakijoita kohdellaan tasa-arvoisesti. [Virtanen 2000, s. 51, Valtiontalouden tarkastusvirasto 2010, s. 42]

Kunnan on hyvä tehdä selkeät strategian mukaiset päätökset maapolitiikassa käytettävistä toimintatavoista. Maapoliittisen toimintalinjan täytyy olla johdonmukainen ja kunnan maapolitiikkaan liittyvän strategian toteutuminen edellyttää sitoutumista toimintalinjoihin. Useissa kunnissa on laadittu maapoliittinen ohjelma, johon on kirjattu maankäytön ja kaavojen toteuttamisen periaatteet ja jonka tarkoituksena on sitouttaa ihmisiä noudatettavaan maapolitiikkaan. [Rinkinen 2007, s. 32]

Maapolitiikka voidaan jakaa taajamien ja maaseutualueiden maapolitiikkaan. Päätoimija maaseutualueiden maapolitiikassa on valtio ja taajama-alueiden maapolitiikassa kunta. Maapolitiikkaa voidaan jakaa neljään pääryhmään, joita ovat maanhankintapolitiikka, maanluovutus, maapolitiikan suhde kaavoitukseen sekä muut maapoliittiset tehtävät, josta esimerkkeinä ovat rakentamiskehotuksiin, etuostoasioihin sekä kunnan sisäisiin maanvuokra-asioihin liittyvät tehtävät (taulukko 12). Seuraavissa kappaleissa perehdytään tarkemmin maapolitiikan eri pääryhmiin. [Virtanen 2000, s. 29]

Taulukko 12. Kunnan maapolitiikan jako eri osiin. [Muokattu lähteestä Virtanen 2000, s. 29]

Kunnan maapolitiikka			
Maanhankintapolitiikka	Maanluovutuspolitiikka	Suhde kaavoitukseen	Muut maapoliittiset tehtävät
<ul style="list-style-type: none"> • Hankintatavat <ul style="list-style-type: none"> - vapaaehtoiset kaupat - lunastus • Asenteet hankintaan <ul style="list-style-type: none"> - aktiivisuus/ passiivisuus - johdonmukaisuus/ sattumanvaraisuus - pitkä/lyhyt aikaväli • Hankintojen ajoitus • Hankintojen rahoitus 	<ul style="list-style-type: none"> • Luovutustavat <ul style="list-style-type: none"> - myynti - vuokraus • Hinnoittelu <ul style="list-style-type: none"> - käypä hinta - harkinnanvarainen hinta - huutokauppahinta - "omakustannushinta" • Tontinsaajien valinta • Keinottelun esto • Suhde kunnan kehittämispolitiikkaan • Markkinointi • Kaavataloudelliset kysymykset 	<ul style="list-style-type: none"> • Kaavoitettavan maan omistussuhteet <ul style="list-style-type: none"> - yksityinen - kunnan maa - aluerakentajan maa - sekalinja • Kaavoituksen laajuus <ul style="list-style-type: none"> - runsas - suppea • Rakentamiskiellot ja -rajoitukset • Maankäyttösovimukset 	<ul style="list-style-type: none"> • Rakentamiskehotukset • Etuostoasiat • Ulkoilureittiasiat • Vesialueiden hoito • Tilapäiset aluevuokraukset • Kunnan maan-omistusrekisteri • Kunnan sisäiset maanvuokrat • Yms.

5.3.1 Maanhankintapolitiikka

Kunnan maanhankintapolitiikka sisältää menetelmät, joilla kunta hankkii maata omistukseensa. Erilaisia tarkastelunäkökulmia ovat mm. kunnan aktiivisuus, johdonmukaisuus ja pitkäjänteisyys maanhankinnassa, sekä maanhankintatapa. Maanhankintapolitiikassa tarkastellaan myös maanhankinnan ajoitusta sekä rahoitusta.

Kunnan maanhankinta voi olla joko passiivista tai aktiivista. Aktiivisessa maanhankinnassa kunta hankkii maata oma-aloitteisesti eikä pelkästään silloin, kun se saa sopivia myyntitarjouksia. Maanhankinta voidaan hoitaa johdonmukaisesti kunnan kehitysstrategioita noudattaen, jolloin kunta hankkii maita, joista se hyötyy eniten. Maanhankintaa voidaan toteuttaa myös sattumanvaraisesti, jolloin kunta ostaa maita sieltä missä niitä sattuu olemaan tarjolla. Maanhankintaa voidaan toteuttaa pitkä- tai lyhytjänteisesti. Pitkäjänteisellä suunnittelulla kunta ottaa huomioon maanhankintatarpeensa pitkälle tulevaisuuteen kun lyhytjänteisessä suunnittelussa kunta hankkii maata sen hetkiseen tarpeeseen, johon liittyy usein pakko-olosuhteet. [Virtanen 2000, s. 30]

Kunta voi hankkia maita itselleen vapaaehtoisilla kaupoilla, sekä lunastus- tai etuosto-oikeutta käyttämällä. Perustuslaissa säädetyn omaisuuden suojan mukaisesti kunnan tulee käyttää kuitenkin vapaaehtoista kauppaa ensisijaisena maanhankintakeinona. Mikäli maakaupan tekeminen vapaaehtoisesti ei esimerkiksi kohtuuttoman hintavaatimuksen, myyntihaluttomuuden tai myyntikyvyttömyyden vuoksi onnistu, kunta voi hakea lunastuslupaa ympäristöministeriöltä. Lunastus on sallittu ainoastaan laissa säädetty edellytykset täyttävissä tilanteissa, joissa kunnan täytyy hankkia maata merkittävän

yleisen edun toteuttamiseen. [Valtiontalouden tarkastusvirasto 2010, s. 42-43] Yleisen edun mukaisesti kunta voi lunastaa yleiseen käyttöön tarkoitettuja alueita kuten katu- tai puistoalueita, mutta myös tulevia asuinalueita, mikäli yleinen tarve niin vaatii [Virtanen 2000, s. 45]. Kuten normaalissa maakaupassa, myös lunastustilanteessa kunta maksaa maanomistajalle maasta korvauksen, jonka määrittää puolueeton asiantuntija lainsäädännön puitteissa [Virtanen 2000, s. 31]. Asemakaava-alueilla esimerkiksi katualueiden lunastaminen on melko yleistä, mutta muuten maanlunastusta ei käytetä kunnissa kovin usein, vaikka kuntavastaajille teetetyn kyselyn mukaan se on kaikista tehokkain maapoliittinen väline. [Valtiontalouden tarkastusvirasto 2010, s. 42-43]

Etuosto-oikeuden nojalla kunta voi ensisijaisesti ostaa yksityisen tahon myymän maa-alueen, vaikka saman maa-alueen ostamisesta olisi kiinnostunut joku toinenkin yksityinen taho. Tällöin kuitenkin maa-alueen myyntihinta, myynnin ajankohta, laajuus ja sijainti ovat sidottuja kaupassa. Etuosto-oikeuden käyttö ei tue kunnan suunnitelmallista maanhankintaa, koska sen avulla kunta voi ostaa sattumanvaraisia maa-alueita, eikä niitä, joita se ensisijaisesti tarvitsee. [Virtanen 2000, s. 65] Vaikka kunnat pitävät etuosto-oikeutta tehokkaana maapoliittisena keinona, he eivät käytä sitä kovinkaan paljon. Vuosien 2000-2004 aikana noin viisi prosenttia kuntien ostamista maista hankittiin etuosto-oikeuden avulla. Etuosto-oikeutta tehokkaampia maanhankintapolitiikan keinoja ovat kuntien maapolitiikan parissa työskentelevien mielestä valtion maiden luovuttaminen kunnille huokeaan hintaan, maan myyntivoiton verottomuus sekä raakamaan lunastusoikeus. [Valtiontalouden tarkastusvirasto 2010, s. 42-43]

Asemakaavoituksen jälkeen maa on rakennuskelpoista. Tämän vuoksi raakamaan, jolla tarkoitetaan vielä asemakaavoittamatonta maata, arvo nousee kaavoituksen seurauksena. Kunnat rahoittavat kunnallistekniikan rakentamisen sekä kaavoituksen kulut hankkimalla itselleen kaavoittamatonta maata, joiden arvo nousee asemakaavoituksen myötä. [Valtiontalouden tarkastusvirasto 2010, s. 42-43]

5.3.2 Maanluovutuspolitiikka

Tässä työssä keskitytään erityisesti kunnan maanluovutuspolitiikkaan, johon kuuluvat esimerkiksi kunnan maanluovutusmenetelmät, maan hinnoitteluperiaatteet ja tontinsääjien valintaperusteet. Maanluovutuspolitiikassa määritetään muun muassa myydäänkö vai vuokrataan maata, kenelle ja millä hinnalla. [Virtanen 2000, s. 31] Ennen tonttien luovutusta ja rakentamisen aloittamista kunnan täytyy suunnitella ja toteuttaa tontille sen käyttöönoton edellyttämä kunnallistekniikka [Valtiontalouden tarkastusvirasto, s. 18] Tontinsääjien valintaa käsitellään tarkemmin seuraavassa luvussa.

Kunnan tonttien vuokraaminen on pitkäjänteisen maanluovutuspolitiikan mukaista, sillä silloin siitä saadaan säännöllisesti tuottoa ja lisäksi tonttien arvolla on taipumusta nousta ajan kuluessa. Tontin myymisestä kunta saa heti sen hetkisen tontin myyntivoiton käyttöönsä, mutta arvonnousu siirtyy myynnin seurauksena ostajalle. [Virtanen 2000, s. 31]

Tontin vuokran tai myyntihinnan määrittäminen on tärkeä osa maanluovutuspolitiikkaa. Hinnoitteluperiaate voidaan valita neljästä eri vaihtoehdosta, joita ovat käypä

hinta, harkinnanvarainen hinta, huutokauppahinta ja ”omakustannushinta”. Käyvällä hintatasolla tarkoitetaan tässä sitä hintatasoa, jota yksityiset maanomistajat käyttävät myydessään tontteja. Usein tätä hintatasoa pidetään kuitenkin liian korkeana ja lisäksi yksityisten myyjien hinnat muuttuvat usein hyvin nopeasti. Kuntien onkin vaikea seurata tätä hintatasoa hitaan päätöksentekonsa vuoksi. Lisäksi kunnat haluavat yleensä hillitä yleisen hintatason nousua ja hinnoittelevat omat tonttinsa tämän vuoksi käypää hintaa alhaisemmiksi. Useimmat kunnat noudattavat tontinluovutuksessaan harkinnanvaraista hinnoittelua, jonka mukaan kunta määrittää kohtuullisen hintatason käypään hintaan nähden. Harkinnanvarainen hinta vaihtelee hyvin paljon kunnasta riippuen. Vaihteluväli koko maassa on noin 20-100 % käyvistä hinnasta. [Virtanen 2000, s. 31-32]

Tontin hinta voidaan määrittää myös huutokaupan avulla. Tätä pidetään kuitenkin huonona hinnoittelumallina, koska huutokauppa saattaa johtaa alueen pysyvää hinnannousuun, mikä ei ole asukkaiden tai kunnan kannalta toivottavaa. [Virtanen 2000, s. 32]

”Omakustannushinnan” mukainen hinta kattaa vain tontinmuodostamisesta aiheutuneet kustannukset. Sitä ei kuitenkaan käytetä yleisesti, koska omakustannushinnan muodostaminen on erittäin hankalaa kyseessä olevan tontin muodostamiseen liittyvien kulujen vaikean määrittämisen vuoksi. Omakustannushinnaksi voidaan myös saada joissain tilanteissa täysin epäsoivia lukuja, koska esimerkiksi tontinhankkimiskulut, jotka heijastuvat suoraan omakustannushintaan, riippuvat sekä tontin hankkimisajankohdasta että myyjästä. Näin ollen esimerkiksi kahden vierekkäisen tontin, jotka on hankittu eri ajankohtina, hinnat voivat olla täysin eri luokkaa, vaikka tontit muuten olisivat rakennettavuudeltaan hyvin samanlaisia. [Virtanen 2000, s. 32-33]

Kaavoituksella on suuri merkitys tontin hintaan, sillä suuren kerrostalon tontti on suuremman rakennusoikeuden vuoksi arvokkaampi kuin samankokoinen, samalla alueella sijaitseva omakotitalotontti. Myös lähellä kaupungin keskustaa oleva tontti on arvokkaampi kuin samanlainen, mutta kauempana keskustasta sijaitseva tontti. Emeritusprofessori Pekka V. Virtasen mukaan kaupungeilla ei ole sille ominaista yleistä hintatasoa, vaan hinnat ja hintatasot riippuvat tontin rakennusoikeudesta, käyttötavasta ja sijainnista siten, että rakennusoikeuden pienentyessä tontin hinta laskee. [Virtanen 2004]

Kunnat pystyvät hillitsemään asumisen hintatasoa luovuttamalla tontteja jonkin verran markkinahintaa edullisemmin. Tämä antaa tontin ostajalle mahdollisuuden keinoilla tonteilla siten, että myy tontin eteenpäin kalliimmalla hinnalla kuin mitä siitä on kunnalle maksanut. Kunnat pyrkivät estämään kunnan tonteilla keinottelua pitämällä luovutushinnan melko lähellä käypää hintatasoa sekä käyttämällä rakennusehtoa, jonka mukaan luovutettavalle tontille on rakennettava rakennus tietyn ajan kuluessa sakon uhalla. Luovutukseen voidaan liittää myös ehdollinen lisämaksu, jonka tontinsaaaja joutuu maksamaan jos tontti luovutetaan eteenpäin ennen rakentamista. [Virtanen 2000, s. 34]

5.3.3 Maapolitiikan suhde kaavoitukseen

Kaavoitus liittyy monilta osin hyvin tiiviisti kunnan maapolitiikkaan. Kunnan täytyy esimerkiksi ottaa kantaa siihen, että tehdäänkö uudiskaavaa pelkästään kunnan omistamalle maalle vai myös yksityisomistuksessa olevalle maalle. Maapolitiikassa mietitään myös kaavoituksen laajuutta, eli miten isoja ja miten pitkän ajan tarpeisiin maata kaavoitetaan. Tarvetta laajempi kaavoitus aiheuttaa isoja kustannuksia kunnallistekniikan osalta ja lisäksi kaava voi vanhentua ennen rakentamisen alkamista, jolloin alue täytyy kaavoittaa uudelleen. [Virtanen 2000, s. 35]

Kaavoitus tuo rajoituksia maamarkkinoille, sillä kaavoitus määrää mitä alueita voidaan ostaa ja myydä mihinkin tarkoitukseen [Virtanen 2004]. Kukin kunta määrittää itse oman maa- ja kaavoituspolitiikkansa linjat. Linjoihin vaikuttavat mm. kunnan historiallinen tausta, kaupungin fyysinen rakenne ja erilaiset suunnittelun tarpeet ja tavoitteet. [Laine et al. 2009] Tarkastellaan kaavoitusta tarkemmin seuraavassa kappaleessa.

5.4 Kaavoitus

Kaavoituksella, eli maankäytön suunnittelulla, määritetään mitä maa-alueelle voidaan rakentaa ja mihin sitä voidaan käyttää. Kaavoitusta ohjaa maankäyttö- ja rakennuslaki ja sillä ohjaillaan yhdyskunnan rakentumista ja sen tavoitteena on tuottaa toimivaa ja rakennustarpeita vastaavaa ympäristöä. Kaavoituksella voidaan lisätä kunnan tonttivarantoa eli tonttien määrää, mutta tämä ei automaattisesti tarkoita sitä, että kunnan tonttitarjonta laajenisi, sillä kaavoituksella ei voida taata tonttien saatavuus- ja hintaongelmien parantumista. [Mäkinen et al. 2003]

Pystyäkseen vastaamaan tulevaisuuden tonttitarpeisiin kunnan täytyy hankkia maata sekä kaavoittaa tontteja jatkuvasti, koska kaavoitus on liian hidasta jos kaavoitukseen aletaan vasta tonttitarpeen ollessa akuutti. Uusia tontteja täytyy siis kaavoittaa koko ajan suhdanteista riippumatta. Nopeasti muuttuvat rakennustarpeet tekevät asema-kaavoittamisesta varastoon vaikeaa. [Mäkinen et al. 2003]

5.4.1 Kaavoituksen tasot

Kaavoitus sisältää monia eri tasoja, jotka on esitetty kuvassa 13. Yksityiskohtaisten kaavojen tulee noudattaa ylemmän tason periaatteita, mutta ei tarkasti niissä esitettyjä aluerajoja. Kaavoituksen pohjana ovat ympäristöministeriön asettamat valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet, jotka esitetään karttamuodossa maakuntien liittojen laatimissa maakuntakaavoissa. Maakuntakaava ohjaa alueiden käytön suunnittelua ja siinä esitetään koko maakuntaa koskevat yleispiirteiset maankäyttösuunnitelmat, kuten teiden kulkureitit. [Tampereen kaupunki 2011, Finlex 1999] Kuntayhtymä laatii maakuntakaavan, mitä ohjaa ja valvoo ympäristöministeriö. Maakunnan liiton ylin päättävä toimielin hyväksyy maakuntakaavan, minkä jälkeen ympäristöministeriö vahvistaa sen. [Valtiontalouden tarkastusvirasto 2010, s. 18, Finlex 1999].

Maakuntakaavaa käytetään lähtötietona laadittaessa yleiskaavaa, joka on maakuntakaavaa tarkempi kaavatase. Yleiskaavassa kaava-alueen käyttö määritetään suurpiirteisesti kartalla, jossa esitetään esimerkiksi asunto- ja työpaikka-alueiden sijainnit sekä niiden likimääräiset rajaukset. Yhdellä maakuntakaava-alueella voi olla voimassa useita yleiskaavoja, joiden laatimisesta sekä ajan tasalla pitämisestä vastaa kunta. Yleiskaava hyväksytään kunnanvaltuustossa. [Finlex 1999]

Kaavoituksen tarkin taso on asemakaava, jonka valmistelun peruslinjat tulevat yleiskaavaa varten tehdyistä selvityksistä sekä niihin perustuvista kunnan kasvusuunnista. Asemakaava sisältää yksityiskohtaisesti alueen käyttötarkoituksen, kuten esimerkiksi onko maa-alue tarkoitettu rakennuskortteliksi, katualueeksi, liikennealueeksi, virkistysalueeksi, erityisalueeksi vai vesialueeksi, ja ohjaa siten alueen rakentamista. [Tampereen kaupunki 2011, Finlex 1999, Hult 2011] Asemakaava sisältää myös yksityiskohtaisempia määräyksiä esimerkiksi rakennusten ja pysäköintialueiden sijaintiin, rakennusten korkeuteen sekä kerrosalaan, ja joissakin kohteissa myös kattomuotoon, räystäslinjan korkeusasemaan ja julkisivumateriaaliin liittyen. Asemakaava on laadittava ja päivitettävä kunnan kehityksen, erityisesti asuntotuotannon ja maankäytön ohjaustarpeen, mukaan. [Finlex 1999] Kunnanvaltuusto hyväksyy aina merkittävät asemakaavat, mutta myös kunnanhallitukselle tai lautakunnalle voidaan antaa päätösvaltaa asemakaavan suunnittelussa. Yhdellä yleiskaava-alueella voi olla voimassa useita, isommissa kaupungeissa jopa tuhansia, asemakaavoja ja niiden toteutumista valvoo kunnan rakennusvalvonta. [Finlex 1999, Hult 2011]



Kuva 13. Kaavoituksen eri tasot. [Tampereen kaupunki 2011]

5.4.2 Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen kaavoitusmenettely

Joistakin kaavan laatimiseen liittyvistä toimista säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa. Lain mukaan kaavoituksen lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista kaavoituksen vaihtoehtoista tulee tiedottaa alueen maanomistajia sekä viranomaisia ja yhteisöjä, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään. Myös muita, joiden asumiseen, työntekoon tai

muihin olosuhteisiin kaavoitus vaikuttaa, täytyy tiedottaa kaavoitussuunnitelmista. Kaavoituksen tiedonannolla on tarkoitus antaa eri tahoille mahdollisuus vaikuttaa kaavoitukseen ja kertoa mielipiteensä kaavoitussuunnitelmista. [Finlex 1999]

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) täytyy tehdä riittävän aikaisessa vaiheessa kaavaa laadittaessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään kaavahankkeen perustiedot sekä arvioidaan kaavan vaikutuksia. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kirjataan myös kaavoituksen osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt, kuten suunnittelut osallistumistilaisuudet. [Finlex 1999, Ympäristöministeriö 2011]

Lain mukaan kaavaehdotus täytyy asettaa julkisesti nähtäville ja siitä on tiedotettava kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Kunnan jäsenille sekä osapuolille, joita kaavoitus koskee, on järjestettävä tilaisuus, jossa he voivat esittää mielipiteensä kaavasta. Kaavan hyväksyminen on ainoa vaihe, jossa maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää päätöksentekokäsittelyä. Kaavan hyväksymispäätöksestä on lähetettävä tieto niille kunnan jäsenille sekä kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat kirjallisesti kaavan nähtävillä olon aikana pyytäneet tiedon lähettämistä. [Finlex 1999]

5.4.3 Asemakaavan laatiminen

Asemakaavoitusprosessi käynnistetään joko kaupungin asemakaavoitusohjelman pohjalta tai maanomistajan aloitteesta. Laadittaessa alueelle ensimmäistä asemakaavaa, puhutaan uudiskaavasta. Alueiden, joilla on jo lainvoimainen asemakaava, kaavoituksessa on kyse muutoskaavoituksesta. Muutoskaavat liittyvät yleensä täydennysrakentamishankkeisiin. [Rinkinen 2007, s. 24]

Asemakaavoituksen kulku noudattaa maankäyttö- ja rakennuslaissa asetettuja säädöksiä, joten kaikkien kuntien asemakaavoitusprosessi on pääpiirteittäin samanlainen. Kaavoitusprosessi voi kuitenkin vaihdella kunnan sisällä hankkeen merkittävyyden mukaan ja lisäksi asemakaavoituksen vaiheiden jäsentelyssä sekä nimeämisessä saattaa olla eroja kuntien välillä. [Rinkinen 2007] Tarkastellaan tässä kappaleessa Tampereen asemakaavoitusprosessia, jonka vaiheet ovat aloitus, selvitysten laatiminen, valmisteluvaihe, ehdotusvaihe, asemakaavan hyväksyminen ja muutoksen hakemisvaihe.

Asemakaavan aloitusvaiheessa kaavan vireille tulosta ilmoitetaan kaavoituskatsauksessa, kuulutuksella kaupungin lehdissä, kaupungin kaavoituksen internetsivuilla tai kirjeellä asianomaisille. Kaavoituskatsauksessa ilmoitetaan sellaisten alueiden kaavoituksesta, joiden aloitus on ennalta jo tiedossa. Kirje riittää tiedonantona silloin, kun kaavoituksessa on vain vähän asianosaisia. Aloitusvaiheessa kaavaa varten laaditaan myös osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka asetetaan nähtäville kaupungin palvelusteeseen tai internetsivuille. [Tampereen kaupunki 2012]

Selvitysten laatimisvaiheessa kaavoitettavasta alueesta laaditaan kaavoitukseen vaikuttavia selvityksiä esimerkiksi olemassa olevaan rakennuskantaan ja kuntatekniikkaan liittyen. Selvitysten lisäksi kaavoituksen tavoitteista voidaan keskustella kaupungin asiantuntijoiden kanssa. [Tampereen kaupunki 2012]

Kaavan valmisteluvaiheessa selvitysaineiston pohjalta laaditaan asemakaavaluonnoksia, joista kaavoittaja valitsee keskustelujen ja ilmenneiden mielipiteiden pohjalta parhaan luonnoksen jatkokehitystä varten. Kaavaluonnos julkaistaan paikallislehdessä sekä kaupungin internetsivuilla. Kaavan nähtävillä oloaikana kaupungin asukkailta on mahdollisuus esittää kommentteja luonnoksesta. Luonnosaineistosta voidaan myös järjestää avoin yleisötilaisuus, jossa kaikilla on mahdollisuus ilmaista mielipiteensä kaavasta.

Ehdotusvaiheessa kaavaluonnos valmistellaan kaavaehdotukseksi luonnoksesta saatujen kommenttien perusteella ja ehdotuksesta pyydetään kommentteja eri tahoilta. Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville, mistä tiedotetaan paikallisesti. Kaavan nähtävillä oloaikana, joka on Tampereella 14 tai 30 vuorokautta, kuntalaisilla on mahdollisuus tehdä ehdotuksesta muistutuksia, joihin kaavoittaja tekee vastineet ja tarvittaessa muuttaa asemakaavaehdotusta. [Tampereen kaupunki 2012]

Kaavan hyväksymisvaiheessa kunnan luottamusmiestaho käsittelee mahdolliset muistutukset ja vastineet sekä esittää kaavan hyväksymistä kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle. Kaupunginvaltuusto päättää lopulta asemakaavaehdotuksen hyväksymisestä. Hyväksymisvaiheen jälkeen on vielä muutoksen hakuvaihe, jolloin asemakaavasta voidaan valittaa 30 päivän kuluessa sen hyväksymisestä. Ellei valituksia tule, asemakaavasta tulee lainvoimainen. [Tampereen kaupunki 2012]

Asemakaavoitusprosessi on pitkäjänteistä, koska sen laatimiseen ja toteuttamiseen kuluu yleensä useita vuosia. Vuonna 2007 tehdyn selvityksen mukaan asemakaavoituksen kesto oli keskimäärin 10,3 kuukautta [Rinkinen 2007, s. 14]. Kaavoitus kestää yleensä sitä pidempään mitä enemmän alueella on kerrosalaa [Rinkinen 2007, s. 17]. Kaavoituksen aikana tulevat valitukset pidentävät kaavoitusaikaa jopa kaksin- tai kolminkertaiseksi, sillä keskimääräinen asemakaavavalituksen käsittelyaika hallinto-oikeudessa on 9,5 kuukautta [Rinkinen 2007, s. 70]. Noin 30-40 % hallinto-oikeuden käsittelyssä olleista kaavoista tehdään jatkovalitus korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jossa kaavan jatkovalituksen käsittely kestää noin 9 kuukautta [Rintamäki 2007]. Usein asemakaavoja joudutaan muuttamaan kaavan laatimisen jälkeen rakennustarpeiden mukaisesti. [Mäkinen et al. 2003]

Seniorikohteita ei eritellä kaavoituksessa normaaliasunnoista. Ongelmaksi muodostuvat kuitenkin senioritalojen erityispiirteet, kuten autopaikkojen vähäisempi tarve, jotka ovat useimmiten kaavamääräysten vastaisia. Jotta seniorikohteen asemakaavoista saataisiin toimivampia, erityispiirteet täytyisi ottaa huomioon jo maankäytön suunnitteluvaiheessa.

5.4.4 Kaavoitettavan maan omistus

Kaavoitettavan maan omistus riippuu kunnan maapolitiikasta. Toisissa kunnissa, kuten Jyväskylässä, maan ensimmäinen asemakaava laaditaan lähes pelkästään kunnan omistamalle maalle, kun taas esimerkiksi Tuusulassa kunta laatii asemakaavoja myös yksityisessä omistuksessa olevalle raakamaalle. Alueen ensimmäisen asemakaavan toteuttamista kunnan omistamalle maalle perustellaan sillä, että siten varmistetaan kaavojen

toteutuminen ja toteuttamisen rahoittaminen. [Valtiontalouden tarkastusvirasto 2010 s. 45, 47-48]

Alueen uudelleenkaavoituksen yhteydessä kaavoitettavan maan hankkiminen kunnalle ei ole yleensä tarpeellista, vaan kaavamuutoksia tehdään myös yksityisessä omistuksessa oleville maille. Tällöin kunnan ja maanomistajan välille tehdään maankäyttösopimus, jolla kunta sitoutuu laatimaan sopimuksen käsittävälle alueelle tietynlaisen asemakaavan ja jossa määritetään myös maanomistajan tai rakentajan velvollisuudet. Korvauksena kaavoituksesta maanomistaja voi joutua sopimuksesta riippuen esimerkiksi luovuttamaan tietyn osan kaavoitettavasta alueesta kunnalle korvauksetta, kustantamaan ja rakentamaan alueelle kunnallistekniikan, rakentamaan rakennuksia kunnalle tai sitoutua toteuttamaan kaava-alueen tietyssä aikataulussa. [Valtiontalouden tarkastusvirasto 2010 s. 45, 47-48, Virtanen 2000, s. 59, 86] Maankäyttösopimusten avulla maanomistajat saadaan osallistumaan infrastruktuurin rakentamiseen ja lisäksi kuntien ei tarvitse sitoa pääomaa niin paljon maanhankintaan [Rintamäki 2007]. Maankäyttösopimus on osa vuonna 2003 voimaan tullutta maankäyttö- ja rakennuslain muutosta ja sen avulla pyritään edistämään yksityisten maanomistuksessa olevien maiden kaavoitusta. [Mäkinen et al. 2003]

Kunnalle oman maan kaavoittaminen on edullisinta, koska silloin kunta voi katata kaavoituksesta syntyneet kulut kaavan tuomalla arvonnousulla. Suuri yksityisen maanomistuksen osuus kunnassa johtaa kunnan roolin pienenemiseen asuntorakentamisen ohjaamisessa, sillä suhdanteet vaikuttavat voimakkaasti yksityisessä omistuksessa olevien alueiden kaavoittamiseen. Kunta voi edistää keskeisillä paikoilla olevien yksityisessä omistuksessa olevien rakentamattomien maa-alueiden rakentamista esimerkiksi rakentamiskehotuksilla ja kiinteistöverolla. [Mäkinen et al. 2003]

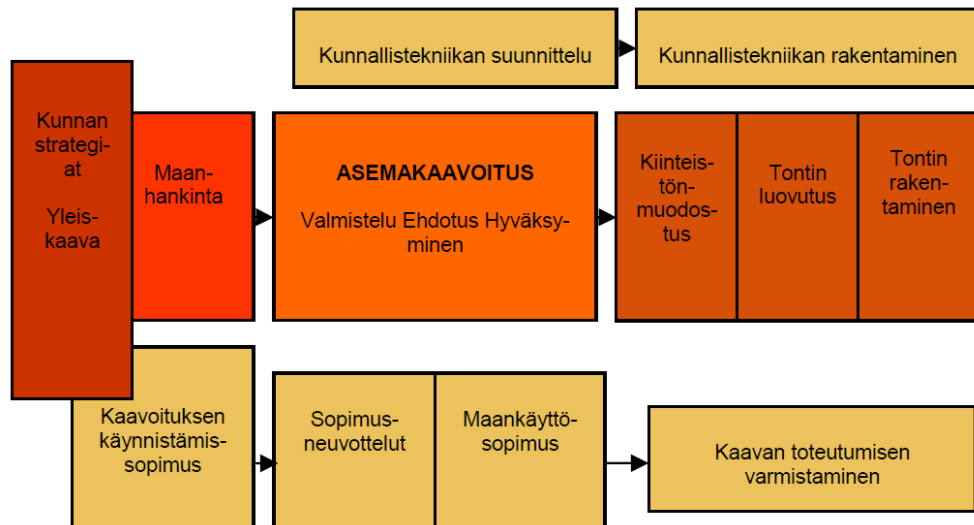
5.5 Tonttituotanto

5.5.1 Tonttituotantoprosessi

Maankäyttö ja rakennuslain (132/1999) mukaan maankäytön suunnittelu kuuluu kunnille. Kunnan tonttituotannon keskeisenä tavoitteena on tuottaa yhdyskuntarakenteen kannalta riittävä ja kysyntää vastaava, kuntien tavoitteisiin ja toimintamahdollisuuksiin oikein suhteutettu sekä oikein ajoitettu tonttitarjonta. Kuntien vastuulla on luovuttaa kysynnän mukaisesti eri talotyyppien ja hallintamuotojen rakentamiselle tarkoitettuja tontteja asuntotuotannolle, jolloin asuntojen ja tonttien hinnat pysyvät kohtuullisina. Kunnat pystyvät säätelemään asuntomarkkinoiden kehitystä esimerkiksi lupa- ja maapolitiikan avulla sekä laatimalla kaavoitus- ja tontinluovutusohjelmia. [Tampereen kaupunkiseudun kuntayhtymä 2010]

Tonttituotantoprosessia voidaan selventää ja kehittää kuvaamalla ja arvioimalla prosessiketjun eri vaiheita. Monet kunnat ovatkin laatineet tonttituotannolle omia prosessikuvauksiaan, jotka saattavat vaihdella kuntien sisällä erilaisten tilanteiden ja alueiden mukaan. Kuvassa 14 on esitetty yleinen tonttituotannon prosessikuvaus sekä kaa-

voituksen ja kunnallistekniikan aikataulullinen liittyminen tonttituotantoon. Tonttituotantoprosessi etenee sujuvasti ja nopeasti, kun eri työvaiheet limittyvät sopivasti toistensa kanssa. [Rinkinen 2007, s. 27]



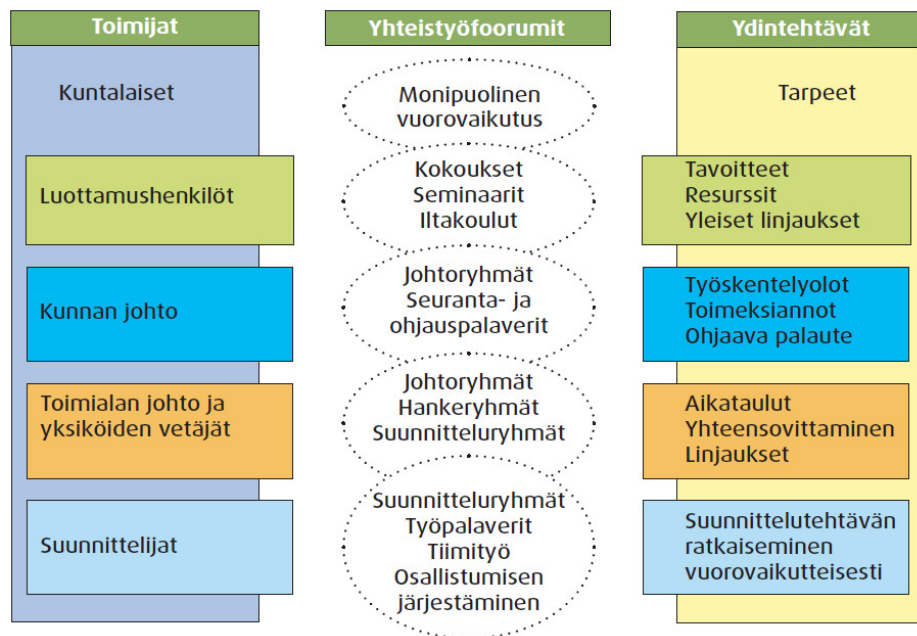
Kuva 14. Tonttituotannon prosessikaavio. [Muokattu lähteestä Rinkinen 2007]

Kunnan asunto-, elinkeino- ja maankäyttöpoliittiset tavoitteet määrittelevät tonttituotannon tavoitteet. Ensin kunta hankkii maan, jonka jälkeen aloitetaan alueen kaavoitus. Mikäli alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa, tehdään se ensin ja vasta yleiskaavoituksen jälkeen alueelle laaditaan asemakaava. Kaavan tullessa lainvoimaiseksi alue rekisteröidään kiinteistörekisteriin ja alueesta muodostuu kiinteistö. Tämän jälkeen tontti voidaan luovuttaa ja asemakaavan mukaisten rakennusten rakentaminen voidaan aloittaa. Alueen kunnallistekniikkaa suunnitellaan rinnakkain asemakaavoituksen kanssa, mutta kunnallistekniikan rakentaminen aloitetaan vasta kiinteistön muodostamisen jälkeen ennen tontin rakennusten rakennustöiden aloittamista. Kunta edistää ja valvoo kaavan toteutumista mm. rakennusluvan avulla. [Holopainen 2004, Valtiontalouden tarkastusvirasto 2010, s. 19]

Kunnan tonttituotantoon kuuluu tonttitarjonnan lisäksi alueiden saattaminen rakentamiskelpoisiksi sekä riittävien julkisten palveluiden, esimerkiksi päiväkotien ja koulujen, varmistaminen ja järjestäminen alueelle. Kaavoitettaessa kunnan omistuksessa olevia maita, kunta hallitsee maankäytön suunnittelun ajoitusta ja sen yhteensovittamista liikenteen ja palveluiden järjestämisen kanssa. Jotta sekä asuntotuotanto että yritystoiminta saavat riittävästi tonttimaata käyttöönsä kysynnän vaihteluista huolimatta, kunnalta edellytetään sekä aktiivista että johdonmukaista maapolitiikkaa ja kaavoitusta. Maankäyttösopimuksiin perustuvassa tonttituotannossa kunnan rooli suunnittelua ja toteuttamista koordinoivana tahona korostuu. [Laine et al. 2009, Valtiontalouden tarkastusvirasto 2010, s. 18]

5.5.2 Tonttituotantoon liittyvät osapuolet

Kunnan tonttituotantoprosessissa on mukana monia eri osapuolia, joita ovat esimerkiksi kuntalaiset, luottamushenkilöt, kunnan johto, toimialan johto sekä tonttituotantoon osallistuvat suunnittelijat. Kunnan tonttisuunnitteluun osallistuvat toimijat sekä heidän tehtävänsä on esitetty kuvassa 15. Tonttituotantoon osallistuvien tahojen sekä vaiheiden suuri määrä lisää tonttituotantoon katkoksia, jotka venyttävät tonttituotantoon kuluva aikaa. Eri toimijoilta edellytetäänkin tiivistä yhteistyötä kuntastrategian mukaisen tonttituotannon toteuttamiseksi. [Laine et al. 2009, s. 9, Rinkinen 2007]



Kuva 15. Toimijat ja tehtävät kunnan tonttisuunnittelussa. [Laine et al. 2009, s. 9]

Tavoitteena on, että kuntalaisten tonttitarpeet ohjaavat kunnan tonttisuunnittelua. Kuntalaiset voivat ilmaista tarpeensa tonttituotannosta vastaavalle organisaatiolle erilaisia kanavia pitkin, joita ovat esimerkiksi suorat yhteydenotot ja erilaiset yleisötilaisuudet. [Laine et al. 2009, s. 9]

Luottamushenkilöt määrittelevät kunnan tarpeiden pohjalta tonttituotannon tavoitteet, antavat resurssit ja tekevät asiaa koskevat poliittiset linjaukset sekä päätökset. Luottamushenkilöt osallistuvat tonttituotantoon erilaisten kokouksien, seminaarien ja iltakoulujen kautta. [Laine et al. 2009 s. 9]

Kunnan johdon tehtävänä on vastata tonttituotannon koordinoinnista koko kunnan tasolla ja antaa ohjaavaa palautetta keskijohdolle sekä suunnittelijoille siten, että suunnitelmat ja toiminta vastaavat kunnan tavoitteita. Kunnan johto edistää luottamushenkilöiden ja luottamustoimielinten vuoropuhelua sekä antaa myös toimeksiantoja tonttituotanto-organisaatiolle sekä vastaa siitä, että työskentelylle on edellytykset.

Toimialan johto ja yksiköiden vetäjät koordinoivat eri yksiköiden tehtäviä, huolehtivat aikataulussa pysymisestä, ratkaisevat ongelmia yhdessä suunnittelijoiden kanssa

sekä sovittelevat erilaisia näkemyksiä ja raportoivat töiden etenemisestä. Toimialan johdon tehtäviin kuuluvat myös periaatelinjauksista sopiminen ja toiminnan sovittaminen hyväksyttyihin linjauksiin. Toimialan johto ja yksiköiden vetäjät vaikuttavat tonttituotantoprosessiin erilaisten johto-, hanke- ja suunnitteluryhmien kautta. [Laine et al. 2009 s. 9]

Suunnittelijoiden tehtävänä on ratkaista erilaisia suunnittelutehtäviä, esimerkiksi laatia kaavoja sekä suunnitella virkistysalueita, puistoja, katuja ja viemäreitä, parantaa liikenneturvallisuutta sekä mitoittaa palveluita. Suunnittelijat toimivat sekä itsenäisesti että erilaisissa suunnitteluryhmissä ja osallistuvat aktiivisesti erilaisiin työpalavereihin. Suunnittelijat hankkivat tietoa kaikilta tonttituotantoon vaikuttavilta tahoilta, ratkaisevat suunnittelutehtäviä näiden pohjalta ja välittävät ne päätöksentekoon. Jotta suunnitelmat vastaisivat mahdollisimman hyvin todellisia tarpeita, suunnittelijoiden täytyy toimia aktiivisessa vuorovaikutussuhteessa asukkaiden ja luottamushenkilöiden kanssa. [Laine et al. 2009 s. 9]

5.5.3 Tonttituotannon ohjelmointi

Tonttituotannon ohjelmoinnin tavoitteena on varmistaa riittävä tonttituotanto ja tonttien oikea alueellinen sijoittuminen. Asumiseen tarkoitettujen tonttien ohjelmoinnin ennakointi on kunnalle selvästi helpompaa kuin yrityksiä palvelevan tonttituotannon ennakointi, koska asuntojen tarpeeseen vaikuttavat taustatiedot, kuten väestökehitys, ovat kunnan tiedossa. Yrityksille suunnatun tonttituotannon riittävyyden varmistamiseksi kuntien on reagoitava nopeasti esille nouseviin tarpeisiin. Kunnat valitsevat itse maankäytön suunnittelun ja toteuttamisen ohjelmoinnin menettelytavat, joihin vaikuttavat mm. kunnan historia, maapolitiikka, toimintatavat, kunnan organisaatio ja käytettävissä olevat resurssit. [Laine et al. 2009 s. 13, Arola 2001]

Jokaisessa kunnassa on omat menetelmät, joilla kunnan maankäyttöä ohjelmoidaan. Esimerkiksi Oulussa asuntoalueen suunnittelun ja toteutuksen ohjelmoinnin perustana on suunniteltu alueen valmistumishetki, josta lähtien ketjua tarkastellaan taaksepäin. Oulun kaavoitusprosessin mukaan kaavoituksen täytyy käynnistyä ainakin neljä vuotta ennen asukkaiden muuttamista. Yleiskaavaan perustuva Oulun maankäytön toteuttamisohjelma (MATO) laaditaan viiden vuoden tarpeita varten ja sitä tarkistetaan kahden vuoden välein. MATO sisältää asunto-ohjelman, työpaikka-alueiden, kaupungin palveluiden sekä kunnan rahoittaman kunnallistekniikan ohjelmoinnin. [Laine et al. 2009, s. 13]

5.6 Kuntien tonttitilanne

Vuonna 2000 kuntien asema- ja rakennuskaavamaan osuus oli koko Suomen pinta-alasta vajaa 2 %, mistä asuntotonttien osuus oli noin kolmanneksen verran. Tällä hetkellä asema- ja rakennuskaavoitetun maan osuus on todennäköisesti hieman enemmän. Valtaosa Suomen maasta on siis metsä- ja maatalousmaata, ja vain pieni osa maanomistajista hyötyy asemakaavan mukana tuomasta maan arvonnoususta. [Virtanen 2000, s.

67] Rakentamattoman maan osuutta tarkasteltaessa Suomessa pitäisi olla edellytykset riittävän tonttivarannon ylläpitämiseksi. Silti hyvin suuressa osassa Suomen kunnista on tonttipula.

Seuraavissa kappaleissa selvitetään kuntien tonttitilannetta sekä tarkastellaan mitkä tekijät johtavat tonttipulaan ja mitä vaikutuksia tonttien niukkuudella on. Lisäksi perehdytään siihen mitä toimenpiteitä kunnat tekevät tonttitarjonnan lisäämiseksi.

5.6.1 Tonttibarometri

Kuntien tonttitilannetta tarkastellaan ympäristöministeriön vuonna 2010 teettämään tonttibarometrin avulla. Tonttibarometri toteutettiin lähettämällä kuntien maapolitiikasta vastaaville viranhaltijoille yhteensä noin 200 sähköpostikyselyä. Vastauksia kyselyyn saatiin 57 kappaletta 54 eri kunnasta vastausprosentin ollessa 29 %.

Taulukossa 13 on esitetty sekä vapaarahoitteisten että valtion tukemien rivitalo- ja kerrostalotonttien sekä omakotitonttien kysyntä vuosina 2009 ja 2010. Kyselyn mukaan kaikkien tutkittujen tonttien kysyntä on pysynyt ennallaan tai jopa vähän hiljentynyt vuonna 2009. Vuonna 2010 erityisesti kehyskuntien, joihin kuuluvat Sipoo, Kerava, Järvenpää ja Nurmijärvi, kaikkien tonttien ja pääkaupunkiseudun vapaarahoitteisten rivitalo- ja kerrostalotonttien kysyntä on kasvanut. Muiden alueiden tonttien kysyntä on pysynyt vuonna 2010 tasaisena. [Ympäristöministeriö ja Suomen kuntaliitto 2010]

Taulukko 13. Vapaarahoitteisten ja valtion tukemien rivitalo- ja kerrostalotonttien sekä omakotitonttien kysyntä vuosina 2009 ja 2010 ympäristöministeriön teettämän tonttibarometrin mukaan. 1 = hiljentynyt runsaasti, 3 = ennallaan, 5 = kasvua runsaasti. [Ympäristöministeriö ja Suomen kuntaliitto 2010]

1. TONTTIEN KYSYNTÄ	Kaikki vastaajat	PKS ja kehyskunnat	PKS	Kehyskunnat	Kasvukeskukset	Keskisuuret	Muut kunnat
2009, Vapaarahoitteisten rivitalo- ja kerrostalotonttien kysyntä	3,00	3,00	3,33	2,75	3,80	3,00	2,86
2009, Valtion tukemien rivitalo- ja kerrostalotonttien kysyntä	2,74	3,14	2,33	3,75	3,00	2,70	2,61
2009, Omakotitonttien kysyntä	2,62	2,57	2,00	3,00	2,20	2,40	2,77
2010, Vapaarahoitteisten rivitalo- ja kerrostalotonttien kysyntä	3,60	4,29	4,33	4,25	3,20	3,80	3,45
2010, Valtion tukemien rivitalo- ja kerrostalotonttien kysyntä	3,30	3,86	3,33	4,25	3,60	3,20	3,16
2010, Omakotitonttien kysyntä	3,40	3,86	3,33	4,25	3,60	3,50	3,23

Taulukossa 14 on esitetty miten hyvin rivi- ja kerrostalotonttimaata on kysyntään nähden tarjolla ja käyttöönottavissa seuraavan vuoden aikana. Keskustoissa ja keskustan tuntumassa kerros- ja rivitalotontteja on kysyntään nähden tarjolla liian vähän. Uusilla asemakaava-alueilla rivi- ja kerrostalotontteja on kyselyn mukaan tarjolla

riittävästi muualla paitsi pääkaupunkiseudun kehyskunnissa. Kasvukeskuksissa rivi- ja kerrostalotonttitarjonta on pääosin riittävää. [Ympäristöministeriö ja Suomen kuntaliitto 2010]

Taulukko 14. Tarjolla sekä käyttöön otettavissa oleva rivi- ja kerrostalotonttimaa kysyntään nähden. 1 = liian vähän, 2 = kohtuullisesti/riittävästi, 3 = runsaasti. [Ympäristöministeriö ja Suomen kuntaliitto 2010]

Rivi- ja kerrostalotonttimaata on kysyntään nähden tarjolla ja käyttöön otettavissa lähimmän vuoden aikana	Kaikki vastaajat	PKS ja kehyskunnat	PKS	Kehyskunnat	Kasvukeskukset	Keskisuuret	Muut kunnat
keskustassa, keskustan tuntumassa	1,70	1,29	1,00	1,50	1,80	1,60	1,81
täydennyskaavoitettavilla alueilla keskustan ulkopuolella	1,83	1,71	1,67	1,75	2,20	1,56	1,89
pääosin uusissa asemakavoissa reuna-alueilla	2,02	1,71	2,00	1,50	2,60	2,00	2,00

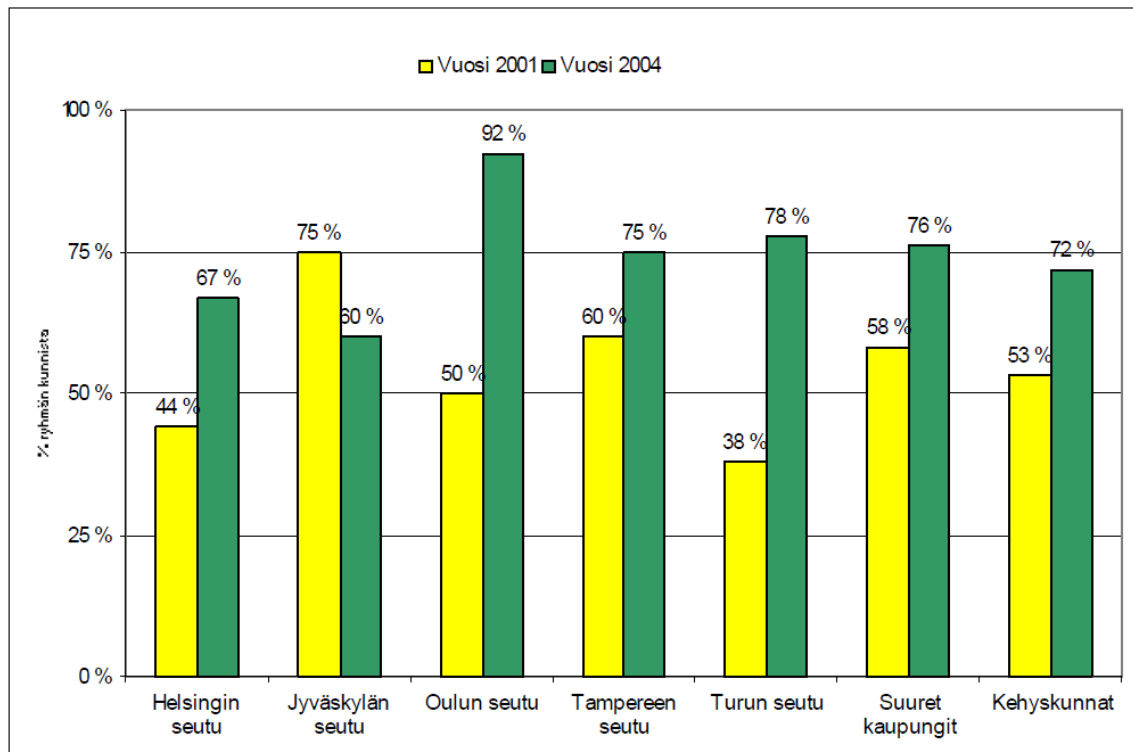
Tonttimarkkinoiden vahvuudet ja heikkoudet kunnan näkökulmasta on esitetty taulukossa 15. Kaavoitetun tonttimaan riittävyys koettiin keskeiseksi tonttimarkkinoiden ongelmaksi pääkaupunkiseudulla ja kehyskunnissa. Kasvukeskuksissa tämä koettiin vähäiseksi ongelmaksi. Kuntien ongelmana on myös tonttien kysynnän ja tarjonnan väliset alueelliset erot sekä saada yksityisten maanomistuksessa olevia tontteja markkinoille. Tonttimaan korkea hintataso sekä yksityisten omistamien tonttien saatavuus rakennettavaksi tai markkinoille koettiin tonttimarkkinoiden vähäiseksi ongelmaksi kaikilla alueilla. [Ympäristöministeriö ja Suomen kuntaliitto 2010]

Taulukko 15. Tonttimarkkinoiden vahvuudet ja heikkoudet lähivuosina kunnan näkökulmasta. 1 = keskeinen ongelma, 3 = ei ongelmaa, 5 = tilanne on erittäin hyvä. [Ympäristöministeriö ja Suomen kuntaliitto 2010]

5. TONTTIMARKKINOIDEN VAHVUUDET JA HEIKKOUEDET LÄHIVUOSINA KUNNAN NÄKÖKULMASTA	Kaikki vastaajat	PKS ja kehyskunnat	PKS	Kehyskunnat	Kasvukeskukset	Keskisuuret	Muut kunnat
Tonttimaan korkea hintataso	2,74	2,11	2,00	2,50	2,80	2,90	2,78
Kaavoitetun tonttimaan riittävyys	2,80	1,43	2,00	1,00	2,80	2,40	3,22
Tonttimaata on kaavoitettu riittävästi, kunnallistekniikan rahoituksen valmius on	2,28	2,14	2,00	2,25	2,40	1,90	2,41
Yksityisten omistamien tonttien saatavuus rakennettavaksi / markkinoille	2,19	2,00	2,00	2,00	2,60	2,30	2,13
Kysynnän ja tarjonnan alueellinen kohtaaminen	2,28	2,14	2,00	2,25	2,40	1,90	2,41
Kysynnän ja kaavallisen käyttötarkoituksen kohtaaminen	2,61	2,00	1,67	2,25	2,60	2,30	2,84

5.6.2 Tonttipula kasvukeskuksissa

Suomen kuntaliiton vuonna 2004 tekemässä kyselyssä tutkittiin viiden eri kasvukunnan, pääkaupunkiseudun, Jyväskylän, Oulun, Tampereen ja Turun seudun, tonttituotannon ongelmia. Tutkimuksen vastaajina olivat näiden kasvukeskusten kunnan kaavoituksesta vastaavat kunnan- tai kaupunginjohtajat, valtuuston, hallituksen ja kaavoituksesta vastaavan lautakunnan puheenjohtajat sekä kunnan kaavoituksesta vastaavat. Kaikilla kyselyyn osallistuneilla alueilla tonttikysyntään vastaaminen on ollut ongelmallista. Kyselyyn osallistuneista 73 % ilmoitti, että alueella on tonttipulaa, kun vuonna 2001 tehdys- sä kyselyssä vain 53 % vastaajista oli sitä mieltä. Kyselytutkimuksen mukaan kaikissa muissa tutkituista kaupungeissa, paitsi Jyväskylässä, tonttipula on kasvanut vuodesta 2001 vuoteen 2004 (kuva 16). Kyselytutkimuksen mukaan tonttipula on suurin Oulun seudulla. [Laine 2004]



Kuva 16. Tonttipula kasvukeskuksissa vuosina 2001 ja 2004 kyselytutkimuksen mukaan. Prosenttiosuus ilmaisee sitä kuinka suuri osuus kyselyyn vastanneista on sitä mieltä, että alueella on tonttipulaa. [Laine 2004]

Pääkaupunkiseudun tonttipula on ollut puheenaiheena jo monta vuosikymmentä. Vuonna 2008 tehtyjen kuntahaastatteluiden perusteella kuntien tonttitilanne suurimmas-
sa osassa kasvukeskuksista oli kohtuullinen. Vantaalla, Lahdessa ja Jyväskylässä ei ko-
ettu olevan tonttipulaa. [Valtiontalouden tarkastusvirasto 2010, s. 31]

5.6.3 Tonttipulaan johtavat syyt ja keinot tonttitarjonnan parantamiseksi

Asemakaavoitus suunnittelun aloittamisesta valtuuston hyväksyntään vie yleensä hie-
man alle kaksi vuotta aikaa. Kuntien tonttituotanto on paljon pidempi prosessi, sen pi-
tuuteen vaikuttavat mm. kunnan maapolitiikka, prosessiin varatut resurssit ja mahdolli-
set valitukset. Tonttituotantoprosessia hidastavat yleensä eniten kaavoitusvaiheessa esiin
tulleet ristiriidat, kaavoituksen liian vähäiset resurssit, kunnan vähäinen maanomistus
sekä kunnallistekniikan rahoitusvaikeudet. Selvitysten mukaan suurissa kaupungeissa
tonttituotantoa hidastavat eniten kaavavalitusten käsittely sekä ristiriidat poliittisessa
päättöksenteossa. [Rakennustieto 2001] Tonttipulan keskeinen taustasyy on kuitenkin
voimakas väestönkasvu, jonka vuoksi tontteja ei pystytä tuottamaan tarpeisiin nähden
riittävästi [Rinkinen 2007, s. 62]

Professori Virtasen mielestä tonttipulan syyt voidaan jakaa viiteen eri ryhmään,
joita ovat maantieteelliset, kaavoitukselliset, markkinoista johtuvat, teknis-taloudelliset
ja maapolitiittiset syyt. Maantieteelliset syyt liittyvät siihen, että keskusta-alueet ovat aina
rajallisia ja siten tonttimaata ei ole riittämättömiin tarjolla kuntien ytimistä. Rakennus-

liikkeiden näkökulmasta juuri tällaisista hyvistä tonteista on pulaa, vaikka kunnan yleinen tonttitilanne olisikin hyvä. Kuntien kaavoittamat tontit vain sijaitsevat väärissä paikoissa, eli kunnan kasvualueilla, taajaman reunoilla. Ongelmaa voidaan lieventää kehittämällä yhdyskuntarakennetta, jossa on monia, toisiaan lähellä olevia keskuksia. [Virtanen 2000, s. 70-71]

Tonttipulan kaavoitukselliset syyt koskevat kunnan riittämätöntä tai puutteellista kaavoitusta. Kunnan kaavoittamat tontit eivät välttämättä aina kohtaa rakennusliikkeiden toiveita ja kaavoitus voi olla esimerkiksi liian ahdasta tai sijainniltaan ja rajoituksiltaan rakennusliikkeelle epäsovelia. [Virtanen 2000, s. 70-71]

Tonttipulan markkinasyitä liittyvät siihen, että tontin hinta ei ole yleisellä markkinatasolla tai tontin ominaisuudet eivät täysin vastaa markkinoiden kysyntään. Kunta on voinut esimerkiksi kaavoittaa rakennustontteja tarpeeksi, mutta maanomistajat eivät ole halukkaita luovuttamaan tontteja rakentamiseen kohtuullisilla hinnoilla. Markkinasyistä rakennusliikkeellä voi olla tonttipulaa, vaikka sen tonttivaranto olisikin hyvä. Tontit eivät esimerkiksi sijaitse hyvillä paikoilla, eli siellä missä asuntojen kysyntä on varmaa ja hintataso korkea. [Virtanen 2000, s. 70-71]

Teknis-taloudellisia tonttipulan syitä ovat mm. kunnallistekniikan puute tontilla. Ennen tontin ostamista ja rakentamisen aloittamista tontilla on yleensä välttämätöntä olla tarpeellinen kunnallistekniikka valmiina. Kunnan tehon maapolitiikan hoitaminen lukeutuu maapoliittisiin ja kiinteistötekniisiin tonttipulan syihin. Kunta ei esimerkiksi hanki riittävästi ja riittävän ajoissa raakamaata, eikä huolehdi tonttijaon ja kiinteistönmuodostuksen toteutuksesta riittävän ajoissa, jolloin kunnan tonttitarjonta on riittämätöntä rakennusliikkeiden tarpeisiin. Kiinteistönmuodostusta hankaloittaa myös kunnan harkitsematon maan kaavoitus. [Virtanen 2000, s. 70-71] Aamulehden artikkelin mukaan Tampereelta ei löydy riittävän nopeasti rakennettavia tontteja, mikä johtuu kaavoituksen ongelmista. Etenkin rivitaloille olisi suurta kysyntää. Kaavoittaja suosii kaavoituksessa tehokkuuden vuoksi kaksikerroksisia rivitaloja, vaikka yksikerroksisia rivitaloasuntoja kohtaan on suurin kysyntä niiden esteettömyyden vuoksi. [Pulliainen 2011]

Yksityisten maanomistajien tonttitarjontaa pystytään tehostamaan rakentamisketjuuksilla, kaavoitussopimuksilla sekä nostamalla rakentamattoman tonttimaan vuosiveroa. Tonttipulan merkittävään elvyttämiseen tarvitaan kuitenkin kunnan ja valtion toimia. Tonttipulan maantieteellisiä syitä on hankala poistaa, vaikkakin joskus hyviin sijainteihin voidaan tuottaa lisää tonttimaata esimerkiksi täyttämällä vesialueita. Muita mainittuja tonttipulaan johtavia syitä sen sijaan on mahdollista vähentää. Kaavoitusta voidaan tehostaa hankkimalla kaavoitukseen lisää resursseja, jolloin myös kiinteistönmuodostus helpottuu. Kaavoitusprosessia ei kuitenkaan välttämättä haluta aina nopeuttaa vaan tehostamisella säästettyä aikaa voidaan haluta kohdistaa myös kaavan suunnitteluun, jolle ei useinkaan ole varattu tarpeeksi aikaa. [Rinkinen 2007, s. 68].

Markkinasyitä ja maapoliittisia syitä voidaan vähentää muuttamalla kunnan maa- ja tonttipolitiikkaa. Kunta voi reagoida esimerkiksi raakamaan hankintaan ajoissa ja tehostaa maanhankintaa käyttämällä esimerkiksi lunastusta. Kunta voi lieventää tont-

tipulan markkinasyytä myös luovuttamalla tontteja joustavasti kohtuullisia ehtoja vastaan. [Virtanen 2004, Valtiontalouden tarkastusvirasto 2010]

Myös hallitusohjelmissa sekä talousarvioesityksissä on tehty monia eri toimenpide-ehdotuksia tonttitarjonnan lisäämiseksi. Vuonna 2000 valtion, pääkaupunkiseudun ja kehyskuntien välillä solmittiin yhteistoiminta-asiakirja, jonka tavoitteena oli luoda edellytykset noin 13 000 asunnon vuosittaiselle rakentamiselle pääkaupunkiseudun ja kehyskuntien alueella. Tavoitteisiin ei kuitenkaan päästy. Vuonna 2003 eduskunnan hallitus kannusti kuntia kaavoittamaan siten, että riittävä, kohtuuhintainen ja laadukas asuntotuotanto pysyy turvattuna. Lisäksi hallitus lupasi huolehtia, että asuntopoliittisia linjauksia tuetaan luovuttamalla valtion omistamia maita kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Vuonna 2005 hallitus edisti tonttitarjonnan lisääntymistä asettamalla korotetun kiinteistöveron rakentamattomille tonteille. [Valtiontalouden tarkastusvirasto 2010, s. 25]

5.6.4 Tonttipulan vaikutus asuntojen hintoihin

Kuntien maapolitiikan jatkuvana ongelmana on tonttipula, jota rakentajat, rahoittajat ja myös kunnanpäättäjät korostavat. Tontteja on tarjolla kysyntää vähemmän, mikä johtaa tonttien hintojen nousemiseen. Tonttien hintojen nousu heijastuu suoraan asuntojen hintoihin, jolloin ihmisten elinkustannukset nousevat ja sen myötä myös yritysten palkkakustannukset nousevat. Palkkojen korotus nostaa yrityksen kokonaiskustannuksia, mikä johtaa yrityksen kilpailukyvyn heikkenemiseen. [Virtanen 2000, s. 10, 67]

Maanmittauslaitoksen tekemän tutkimuksen mukaan Helsingissä tontin osuus asunnon hinnasta voi olla jopa 50 %, kun syrjäisemmissä kunnissa on mahdollista, että tontin osuus on vain pari prosenttia. Pääkaupunkiseudulla tonttien hinta on kallistunut 138 % 20 vuoden aikana. Tonttien hintoja nostavat asuntojen korkea kysyntä, seudun asukasluku ja asukasluvun kasvu sekä alueen kotitalouksien tulot. Markkinatalouden mukaisesti korkea kiinteistövero ja suuri tonttitarjonta laskevat tonttien hintoja. Kunnat myyvät asuntotontteja keskimäärin 34 % yksityisiä halvemmalla. [Valtiontalouden tarkastusvirasto 2010, s. 34-35]

Tonttipulan seurauksena rakennusliikkeet eivät saa riittävästi tontteja rakennettavaksi. Koska tonttipula on kuitenkin alueellista, se pyrkii nostamaan vain tietyn alueen tonttien ja sitä kautta myös asuntojen hintoja. Asuntojen kallistuessa tietyllä alueella asunnonostajien määrä vähenee ja osa kysynnästä siirtyy edullisemmille alueille. Tällä tavalla markkinat tasapainottavat jatkuvasti asuntojen alueellista kysyntää.

5.7 Senioreiden asuminen tutkittujen kaupunkien poliittisissa ohjelmissa

Tässä kappaleessa käsitellään senioreiden asumista tutkittavien kaupunkien asunto- ja ikääntymispoliittisten ohjelmien mukaan. Jyväskylän asuntopoliittisessa ohjelmassa KymppiR2011 tai Jyväskylän seudullisessa vanhuspalvelujen strategisissa linjauksissa

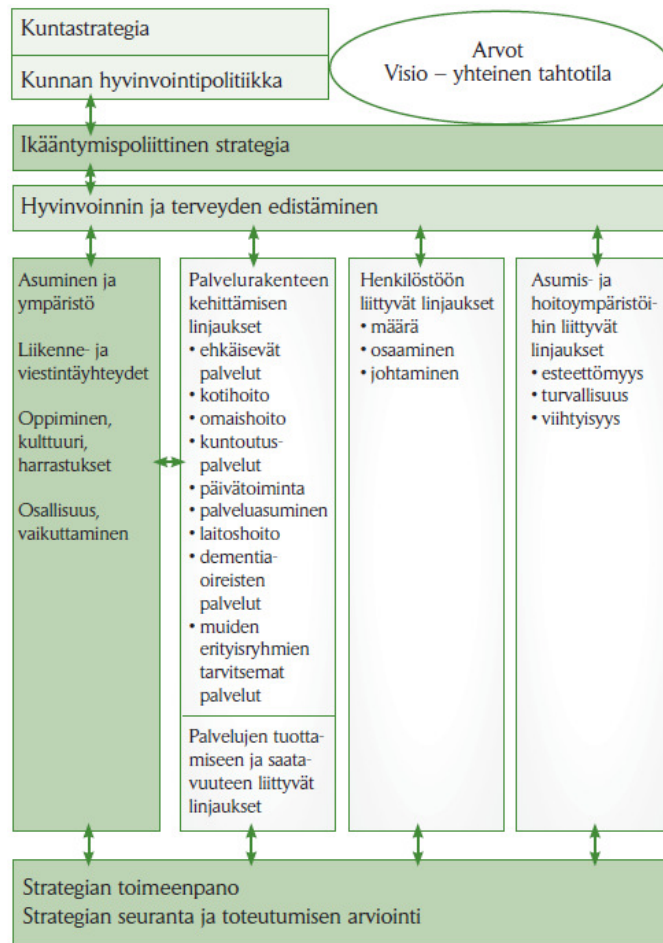
ei annettu konkreettisia ratkaisuja miten ikääntyneiden asumispalvelut aiotaan järjestää, joten Jyväskylä jätetään tämän tarkastelun ulkopuolelle.

Asuntopoliittisessa ohjelmassa maankäytön, asumisen ja liikenteen tavoitteet linjataan yhteen sekä luodaan tulevaisuuden suuntaviivat alueen asumisen kehittämiseksi. Asuntopoliittisella ohjelmalla pyritään vastaamaan mm. väestön ikääntymisen tuomiin haasteisiin asuntosektorilla. [Tampereen kaupunkiseudun kuntayhtymä 2010] Ikääntymispoliittinen ohjelma on sosiaali- ja terveystoimen tekemä selvitys, jossa käsitellään ikääntyneiden nykytilaa ja määritellään miten ikääntyneiden olosuhteiden, esimerkiksi asumisen, tulisi kehittyä.

5.7.1 Ikääntymispoliittinen ohjelma osana kuntastrategiaa

Sosiaali- ja terveysministeriö laatii yhdessä kuntaliiton kanssa Ikääntyvien ihmisten palvelujen laatusuosituksen, joka toimii ikääntyneiden palvelujen kehittämisen sekä arvioinnin välineenä ja auttaa kuntia kehittämään ikäihmisten palveluita kunkin alueen tarpeiden mukaisesti. Perimmäinen laatusuosituksen tarkoitus on parantaa ikäihmisille suunnattujen palvelujen laatua ja siten edistää iäkkäiden ihmisten hyvinvointia. [Sosiaali- ja terveysministeriö ja Suomen kuntaliitto 2008, s.9]

Ikääntymispoliittisella ohjelmalla kuntia ohjataan tekemään ikääntymispoliittinen strategia, jolla kunta varautuu väestön ikääntymisestä aiheutuviin muutoksiin. Ikääntymispoliittinen strategia sisältää ikäihmisten hyvinvointia ja terveyttä koskevat linjaukset sekä iäkkäiden ihmisten palvelurakenteeseen ja palvelujen tuottamiseen liittyvät tavoitteet. Ikääntymispoliittinen strategia sisällytetään kuntastrategiaan ja yksi sosiaali- ja terveysministeriön painottamia kehitysalueita on ikäihmisten asuminen ja ympäristö (kuva 17). [Sosiaali- ja terveysministeriö ja Suomen kuntaliitto 2008, s.9]



Kuva 17. Kuntien ikääntymispoliittinen strategia osana kuntastrategiaa. [Sosiaali- ja terveysministeriö ja Suomen kuntaliitto 2008, s. 19]

5.7.2 Espoo

Espoon ikääntymispoliittisessa ohjelmassa on esitetty Elä ja asu –yksiköiden merkitys Espoon vanhustenhuollossa. Pitkäaikaishoito sairaalassa, vanhainkodit, hoiva-asuminen sekä nykyaikainen tavallinen palveluasuminen korvataan asteittain Elä ja asu –seniorikeskuksilla, joissa asukkaat pystyvät asumaan elämänsä loppuun asti. Jokaisella asukkaalla on keskuksessa käytössään oma huone tai asunto ja asukkaat saavat tarpeensa mukaan apua ympäri vuorokauden. Elä ja asu –yksikössä asuvat voivat käydä hoidossa tai kuntoutuksessa myös yksikön ulkopuolella, mutta tarkoituksena on, että he eivät jää sinne pitkäaikaishoitoon vaan palaavat asumaan yksikköön. Asukkaille järjestetään Elä ja asu –seniorikeskuksissa erilaisia arkielämän toimintoja ja palveluja, terveyttä ja toimintakykyä edistäviä, omatoimisuutta ja kotona asumista tukevia palveluita sekä hoiva-asumista (kuva 18). [Espoon sosiaali- ja terveystoimi 2009, s. 35-36]



Kuva 18. Elä ja asu –seniorikeskusten palvelut. [Espoon sosiaali- ja terveystoimi 2009, s. 36]

Espoon ikääntymispoliittisessa ohjelmassa 2009-2015 on esitetty tavoitteena perustaa Espooseen kahdeksan uutta Elä ja asu –seniorikeskusta. Uudet keskukset rakennetaan Kauklahteen, Tapiolaan, Leppävaaraan ja Espoon keskukseen. Jo olemassa olevia palvelutaloja tai sairaaloita muutetaan Elä ja asu –keskuksiksi Leppävaarassa, Mäntynylä-Olarissa ja kaksi Espoonlahdessa.

5.7.3 Tampere

Tampereen seudun asuntopoliittisen ohjelman mukaan esteettömyys otetaan huomioon kehitettäessä kaikkia asuinalueita. Näin varmistetaan, että vanhusten lisäksi myös lapsiperheet pääsevät liikkumaan alueella helposti. Esteettömyyttä korostetaan kuitenkin erityisesti kunta- ja aluekeskuksiin rakennettavissa ympäristöissä. Uudistuotanto keskittetään pääosin keskustoihin ja joukkoliikennereittien varsille. [Tampereen kaupunkiseudun kuntayhtymä 2010]

Tampereen seudulla kehitetään myös erityisryhmien asumista. Asuntopoliittisessa ohjelmassa erityisryhmiksi luetaan mielenterveyskuntoutujat, kehitysvammaiset, päihdeongelmaiset, asunnottomat sekä yli 75-vuotiaat ikäihmiset, jotka tarvitsevat erityispalveluita. Erityisryhmille pyritään järjestämään ensisijaisesti asunto, johon voidaan liittää kullekin ryhmälle tarpeellisia erillisiä palveluita, kuten kuntoutusta. Tampereen seudun asuntopoliittisessa ohjelmassa laitosasumista pyritään korvaamaan ja vähentämään rakentamalla ryhmäkoteja, joissa asukkailla on omien huoneiden lisäksi käytössään myös yhteistiloja. Tampereen kaupunkiseudun asuntopoliittisessa ohjelmassa senioreita ei kuitenkaan luokitella erityisryhmäksi. [Tampereen kaupunkiseudun kuntayhtymä 2010]

Tampereen kaupunkiseudun kuntien pyrkimyksenä on tehdä tiiviimmin yhteistyötä erityisryhmien asumisen määrällisten ja laadullisten tarpeiden selvittämisessä sekä ennakkoinnissa. Toiseksi, kuntien tavoitteena on parantaa erityisryhmille suunnattua palvelutarjontaa kuntien raja-alueilla luomalla toimintamalleja, joilla helpotetaan naapuri-

kunnan palveluiden käyttöä. Erityisryhmät ovat vähemmistöryhmiä, joiden määrä on yksittäisissä kunnissa pieni, mutta kuntien välisellä tiiviillä yhteistyöllä pystytään tuottamaan hyviä palveluita myös marginaaliryhmille. Yhteistyötä voidaan tehdä esimerkiksi itsenäisen tuetun asumisen, tehostetun palveluasumisen ja kuntouttavan asumisen järjestämisessä. Ohjelmassa mainitaan myös, että kuntien tulee lisätä oman tarpeensa mukaisesti ryhmäkotien tarjontaa alueilla, joilla asuu paljon vanhuksia. [Tampereen kaupunkiseudun kuntayhtymä 2010]

Tampereen ikäihmisten palvelujen strategian mukaan vuonna 2008 8 % yli 75-vuotiaista oli pitkäaikaisessa laitoshoidossa, kun laatusuositusten mukainen tavoite vuonna 2012 on 3 %. Tampereen ikääntymispoliittisessa ohjelmassa ei kerrota tarkemmin miten laatusuositusten tavoitteisiin aiotaan päästä tai mitkä ovat senioriasuntojen tulevaisuuden tarpeet Tampereen seudulla. [Ikäihmisten palvelujen lautakunta 2009, s. 4]

5.7.4 Vantaa

Vantaan ikääntymispoliittisessa ohjelmassa tavoitteiksi on asetettu ikääntyvien toimintakyvyn parantaminen, itsenäisen elämisen vahvistaminen, aktiivisen osallistumisen lisääminen, esteettömän ympäristön luominen sekä kotona asumisen tukeminen. Myös Vantaalla on tavoitteena, että ihmiset voivat asua kotonaan mahdollisimman pitkään. Laitoshoidosta on pyrkimys luopua kokonaan uudisrakentamisen ja peruskorjausten avulla vuoden 2015 jälkeen, jolloin sairaalatasoinen pitkäaikaishoito kohdistetaan vain sairaalateknologiaa edellyttävien asiakkaiden hoitamiseen. [Vantaan kaupunginhallitus 2010]

Vantaalla kaavoitusta ja ikäihmisten asumisen suunnittelua ohjaa kaupunkitason työryhmä. Tavoitteena on tarjota monipuolista, hyvätasoista ja turvallista asumista. Esteettämiä senioritaloja ja muita uudenlaisia yhteisöllisiä asumisen vaihtoehtoja tehdään vanhustenkeskusten yhteyteen tai läheisyyteen. [Vantaan kaupunginhallitus 2010, s. 25]. Asumisen tulee olla esteetöntä, jolloin suunnittelussa on kiinnitetty huomiota liikennejärjestelyihin, liukkaudettomuuteen, lähipalvelujen saatavuuteen ja turvallisuuteen. Kerrostaloissa tulee olla myös hissi. [Vantaan kaupunginhallitus 2010, s. 26]

Vantaalle on rakennettu tuettuja senioritaloja, joissa on yksi asukashuoltaja arkipäivisin. Palvelut tuettuihin senioritaloihin tulevat kotihoidolta tai yksityisiltä palveluntuottajilta. Veturipolun ja Koivutorin palvelutalot muutetaan lähivuosina todennäköisesti senioritaloiksi ja lisäksi Laukkarinteeseen rakennetaan senioritalo ja Koivutorille tuettu senioritalo. Tällä hetkellä Vantaalla on kahdeksan kunnallista palvelutaltoa ja yksi tuettu senioritalo. [Vantaan kaupunginhallitus 2010, s. 27, 29]

5.7.5 Lahti

Vuonna 2009 75 vuotta täyttäneistä lahtelaisista 91 % asui kotona, mikä noudattaa sosiaali- ja terveysministeriön laatusuosituksia [Lahden kaupungin työryhmä 2011, s. 6]. Lahden ikäihmisten hyvinvointisuunnitelmassa 2011-2020 arvioidaan, että Suomessa

tarvitaan 100 000 uutta ikäihmiselle tarkoitettua uutta ja esteetöntä senioriasuntoa vuoteen 2040 mennessä [Lahden kaupungin työryhmä 2011, s. 22].

Lahden asuntopoliittisessa ohjelmassa senioriasuminen on esitetty omana asuismuotonaan. Ohjelman mukaan Lahdessa tarvitaan tavallisten asuntojen lisäksi yhä enemmän nimenomaan seniori-ikäisille suunnattuja asuntoja. Kaupungin tavoitteena on ohjata kaavoitusta ja maankäyttöä siten, että ikääntyville suunnattuja palvelukeskuksia rakennetaan soveltuville paikoille. Vähimmäisvaatimuksena senioriasunnolle on esteetön asuntosuunnittelu sekä hyvä sijainti, jotka tarjoavat edellytykset ikääntyneen oman toimimisen asumiselle. Senioritalojen lisäksi myös yksityisen sektorin palvelutarjontaa tulisi lisätä tukemaan ikääntyvien asumista. [Lahden kaupunki 2008, s. 22-23]

Lahdessa edistetään ihmisten kotona asumista remontoimalla olemassa olevia asuntoja esteettömämmiksi sekä valvomalla, että uudiskohteiden asuntojen mitoituksessa ja varustetasossa huomioidaan ikääntyvien ihmisten tarpeet. Vanhoihin kerrostaloihin pyritään asentamaan hissejä ja kylpyhuonetiloja pyritään muuntamaan tilavammiksi. [Lahden kaupunki 2008, s. 21]

Lahden uusista kaavoitetuista asuinalueista osa varataan monipuoliseen senioriasuntotuotantoon. Launeenkatu 76 kortteli kilpailutettiin vuonna 2010 ja sinne on tulossa yhteensä n. 120 omistus-, vuokra- ja ASO-senioriasuntoa. Lisäksi Kaarikadulle sekä Ranta-Kartanoon varataan osa tonteista senioritaloille, ja samalla alueille pyritään saamaan tarpeellinen palvelutarjonta. [Lahden kaupungin työryhmä 2011, s. 23]

5.7.6 Hämeenlinna

Vuonna 2009 75 vuotta täyttäneistä hämeenlinnalaisista 88 % asui itsenäisesti omassa kodissaan, mikä jää hieman laatusuosituksen alapuolelle [Ikäihmisten lautakunta 2010, s. 17]. Ikäihmisten tulisi asua mahdollisimman pitkään omassa asunnossa, jonne on mahdollista saada hoivatarpeen lisääntyessä riittävästi asiakkaan tarpeita vastaavia palveluja. Hämeenlinnassa ikääntyneiden asumisratkaisujen lähtökohdaksi otetaan asiakaslähttöisyys, jota pyritään toteuttamaan erottamalla asuminen ja palvelut. [Ikäihmisten lautakunta 2010, s. 12]

Hämeenlinnassa ikäihmiset jaetaan heidän toimintakykynsä mukaan kolmeen luokkaan, joille kaikille on asetettu asumisen suhteen eri tavoitteita. Tavoitteiden mukaan toimintakykyisille ikääntyville on tarjolla monipuolisesti esteettömiä vuokra-, omistus- ja osaomistusasuntoja, joihin ikääntyvät hakeutuvat. Ikääntyvät, joilla on pysyviä toimintakyvyn vajeita sekä hoitoa vaativia pitkäaikaissairauksia, selviytyvät omassa kodissaan palveluohjauksen, ympärivuorokautisen kotiin annettavien palveluiden sekä omaishoidon avulla. Ympärivuorokautisen hoivan tarpeessa olevien ikäihmisten asuminen hoidetaan tehostetun palveluasumisen yksiköissä sekä dementiahoivan ja vanhainkotihoivan avulla. Tavoitteena on viedä hoivapalveluita asukkaan kotiin mahdollisimman pitkään. [Ikäihmisten lautakunta 2010, s. 7-8]

Hämeenlinnan ikääntymispoliittisessa toimintaohjelmassa on esitetty neljä eri tavoitetta ikääntyneiden asumiseen ja ympäristöön liittyen. Ensinnäkin, kotona asumisen tulee olla ensisijainen vaihtoehto toimintakyvyn heikkenemisestä huolimatta. Sen

lisäksi rakentamisessa tulee edistää elinkaariasumista sekä huomioida esteettömyys, turvallisuus ja monipuolisuus. Ryhmäkotien, palvelutalojen ja laitosten ympäristöjen tulee olla viihtyisiä, turvallisia sekä liikkumiseen kannustavia. [Hämeenlinnan kaupunki 2008]

6 KUNNAN TONTTIEN LUOVUTUSPERIAATTEET RAKENNUSLIIKKEILLE

6.1 Tontin luovutustapa

Kunta luovuttaa tontteja rakennusliikkeille vuokraamalla sekä myymällä tai joskus myös mallilla, jossa tontti on aluksi vuokralla, mutta vuokraaja voi ostaa sen myöhemmin itselleen. Vuokrauksessa tontin omistusoikeus säilyy kunnalla ja ainoastaan tontin hallintaoikeus luovutetaan vuokraajalle vuokrasopimukseen merkityn jakson ajaksi. Myytäessä hallintaoikeuden lisäksi myös tontin omistusoikeus siirtyy kunnalta ostajalle ja kunta saa kertakorvauksena tontista myyntihinnan. Toiset kunnat käyttävät pääsääntöisesti vain toista luovutustapaa, mutta jotkut kunnat antavat tontinsaajan valita haluaako hän vuokrata vai ostaa tontin. [Virtanen 2000, s. 40]

Vuokraamalla kunta saa tasaisesti tuottoa tontista ja lisäksi se hyötyy tontin arvonnoususta. Myytäessä kunta saa heti tontin myyntivoiton itselleen, mutta menettää tontin arvonnoususta saatavan hyödyn ostajalle. Monet kunnat myyvätkin tontteja taloudellisesti tiukoissa tilanteissa. Kunta voi kuitenkin myös vuokrata tontteja siten, että vuokraaja maksaa diskontattuna koko vuokra-ajan vuokrat jo vuokrasuhteen alussa kunnalle, jolloin kunta saa tontista vuokraushetkellä tuloja lähes yhtä paljon kuin myytäessä. [Virtanen 2000, s. 40]

Rakennusliikkeille tontin vuokraaminen on yleensä hyvä vaihtoehto, sillä silloin tonttiin ei tarvitse sitoa suurta pääomaa heti hankkeen alkuvaiheessa. Vuokratontilla olevan talon asuntojen hintojen pitäisi olla matalampia kuin omistustontilla olevan talon asuntojen, mutta aina tämä ei toteudu vaan asunnot voivat olla lähes samanhintaisia tontin omistussuhteista riippumatta. [Virtanen 2000, s. 41]

6.2 Tontinsaajien valinta

Tontinsaajien valinta on tärkeä osa kunnan maanluovutuspolitiikkaa, ja korostuu varsinkin silloin, kun tontteja on jaossa paljon vähemmän kuin niistä kiinnostuneita ostajia. Kuntien täytyy kohdella kaikkia tonteista kiinnostuneita tasapuolisesti, minkä takia tontinluovutuksessa käytetään erilaisia vakiintuneita ja yleisesti hyväksyttyjä menetelmiä. Kuntien käyttämiä tontinluovutusmenetelmiä ovat erilaiset tontinluovutuskilpailut, harkintamenettely, neuvottelu, arvonta, jonotus, huutokauppa, tarjouskilpailu, pisteytysmenetelmä, sekä edellisten yhdistelmä. [Virtanen 2000, s. 33]

Tontteja voi hakea myös perinteisesti lähettämällä hakemuksen kuntaan. Käytännössä kuitenkin kaupungin kerros- ja rivitalotonttien tontinsaajat valitaan tontin-

luovutuskilpailujen, harkintamenettelyn, neuvottelun, arvannon, jonotusmenettelyn tai näiden yhdistelmänä syntyvän menettelyn avulla.

6.2.1 Tontinluovutuskilpailut

Kunnat käyttävät tonttien luovutusmenetelmänä usein erilaisia kilpailuja, jotka voivat olla luonteeltaan suunnittelu-, laatu-, hinta-, konsepti- tai arkkitehtikilpailuja. Tontinluovutuskilpailut voidaan toteuttaa joko avoimena kilpailuna, jolloin kilpailun osallistujia ei ole rajoitettu, tai kutsukilpailuna, jolloin kilpailijat on erikseen valittu ja kutsuttu kilpailuun mukaan. Tontinluovutuskilpailuissa on etukäteen määritellyt tarkat kilpailusäännöt sekä täsmälliset kriteerit tontinsaajan valitsemiseksi. Kilpailuttamisella pyritään avoimeen tonttien luovuttamiseen, hyvään rakentamisen laatuun sekä yritysten tasapuoliseen kohteluun. [Birell 2010, s. 32-33, 38]

Erityisesti hinta- tai tarjouskilpailut, joissa tontti myydään eniten tarjoavalle hakijalle, ovat yleistyneet viime vuosien aikana. Hintakilpailu on tasapuolinen ja selkeä kilpailumuoto, mutta menetelmä on ristiriidassa asuntopolitiikan hintatasoa hillitsevien tavoitteiden kanssa. Lisäksi käytettäessä hintakilpailua kaupunki ei voi juurikaan puuttua tontinsaajan valintaan eikä rakentamisen laatuun. Tampereen kaupunkiseudun asuntopoliittisessa ohjelmassa kerrotaan, että hintakilpailumenettelyn tulee pysyä erityistapauksena tontteja luovutettaessa. [Tampereen kaupunkiseudun kuntayhtymä 2010]

Tontteja luovutetaan asuntotyyppistä ja hallintamuodosta riippumatta myös laatu tai suunnittelukilpailulla, jolloin tontit sijaitsevat yleensä aloituskortteleissa, keskeisillä tai muuten erityisillä paikoilla. Laatu- ja suunnittelukilpailuissa edellytetään erityisen hyvää suunnittelun tasoa ja tontin saa ehdokas, joka esittää kilpailun laadulliset kriteerit parhaiten. [Tampereen kaupunkiseudun kuntayhtymä 2010] Laatu- ja suunnittelukilpailuissa tontin hinta on yleensä kiinteä niiden kautta jaettavien tonttien avulla kaupunki voi ohjata kaupunkirakentamista haluamaansa suuntaan. Kilpailu voidaan toteuttaa myös edellä mainittujen kilpailumuotojen yhdistelmänä, kuten hintalaatukilpailuna, jolloin tontin luovutukseen vaikuttavat sekä suunnitelmien laadulliset tekijät että tontista tarjottu hinta.

Tontinluovutuskilpailujen arvostelukriteerinä voidaan käyttää esimerkiksi tontille rakennettavan rakennuksen energiatehokkuutta, jonka rooli korostuu koko ajan rakentamisessa. Seuraavaksi energiamääräykset kiristyvät heinäkuun alussa 2012. Esimerkiksi Tampereen ECO2 hankkeen yksi tavoite on lisätä rakentamisen energiatehokkuuden merkitystä tontinluovutuskilpailuissa. Energiatehokkaaseen rakentamiseen voidaan kannustaa myös alentamalla tontin hintaa tai vuokraa energiatehokkuuteen pyrkivien ratkaisujen kohdalla. Lisäksi energiatehottomalle rakentamiselle voidaan asettaa sanktioita. [Nurminen 2011] Esimerkiksi Tampereen Vuoreksen asuntomessualueella tontin vuokhasta saa 50 % alennuksen ensimmäisen viiden vuoden ajan, mikäli tontille rakennetaan passiivitaloja. [Häkkinen 2012] Tampereen kaupungin tavoitteena on asettaa vähintään A-energiataso uudisrakentamiselle vuoden 2012 alusta lähtien. Tampereella kannustetaan kuitenkin vieläkin energiatehokkaampaan rakentamiseen, sillä passiivi- ja nolla-energiataloille kaavaillaan alennuksia tonttien vuokrista. [Nurminen 2011]

6.2.2 Harkintamenettely

Harkintamenettelyssä kaupunki voi yksipuolisesti päättää millä kriteereillä ja kenelle tontti luovutetaan. Harkinta voi perustua esimerkiksi kunnan maapoliittiseen ohjelmaan kirjattuihin ehtoihin. Kaupungin strategiana voi olla esimerkiksi tietynlainen erikoistuminen, jolloin kaupunki voi antaa tontin harkintaperusteisesti tätä erikoistumista tukevaan käyttöön. [Birell 2010, s. 33, Virtanen 2000]

Harkintamenettely on joustava malli, jossa tonttien luovutusta ei tarkastella etukäteen määriteltyjen kriteerien pohjalta, vaan kaikki tekijät voidaan ottaa huomioon tapauskohtaisesti. Esimerkiksi täysin uuden tyyppiset hankkeet sekä uudet yritykset voivat saada tontin helpommin harkintamenettelyn avulla kuin muilla tontinluovutusmenettelyillä. Harkintamenettelyn varjopuolena on se, että tonttijakoon saattavat vaikuttaa päättäjien henkilökohtaiset näkemykset ja asenteet, jolloin jaosta saattaa tulla epäreilu. [Birell 2010, s. 33, Virtanen 2000]

6.2.3 Muut tontinsaaajien valintamenetelmät

Neuvottelumenettelyssä tontinhakija ja kunta, joilla molemmilla on omat tavoitteet sekä vaatimukset, neuvottelevat keskenään tontinluovutusehdoista. Menettelyä käytetään yleisesti yritystonttien luovuttamisessa, mutta myös erityistonttien ja erilaisten tontinosien luovuttamisessa. Yrityksellä voi olla esimerkiksi hanke-ehdotus, jolle ei ole olemassa sopivaa valmista tonttia, jolloin tontille asetettuja vaatimuksia, yrityksen tarpeita sekä kaupungin tavoitteita ja vaatimuksia voidaan kartoittaa neuvottelujen avulla. [Birell 2010, s. 33-34]

Neuvottelumenettely vie runsaasti aikaa eikä sovellu käytettäväksi silloin, kun jaettavia tontteja on paljon. Neuvottelumenettelyssä tontinjakoon liittyvät tarpeet tulee käsiteltyä perusteellisesti, ja valinnan yhteydessä on mahdollista käsitellä myös muita asioita, kuten esimerkiksi rakentamista ja rakennuksen käyttöä. [Birell 2010, s. 33-34]

Arvontamenetelmässä kaikki tontinhakijat asetetaan tasavertaiseen asemaan riippumatta siitä, minkälaiset lähtökohdat hakijoilla on tai miten hyvät perusteet hakijalla olisi saada tontti. Arvontaa voidaan käyttää kaupungin tonttien ensisijaisena luovutusmuotona, mutta erityisesti sitä käytetään silloin, kun moni eri taho on kiinnostunut samasta tontista. [Virtanen 2000, s. 34]

Jonotusmenettelyssä hakijat laitetaan hakemuksen jättöajankohdan mukaiseen järjestykseen ja tontin saa jonossa ensimmäisenä oleva hakija. Jonotusmenettelyä ei käytetä suuremmissa kunnissa juuri ollenkaan muuten kuin jaettaessa erillishaussa ylijääneitä omakotitontteja. Kunta voi jakaa rivitalo- (AR) ja kerrostalotontteja (AK) eri rakennusliikkeiden kesken vuorotellen ja tasapuolisesti, mikä on eräänlainen jonotusmenettelyn muoto ja edistää kilpailua rakennusliikkeiden kesken [Birell 2010, s. 34].

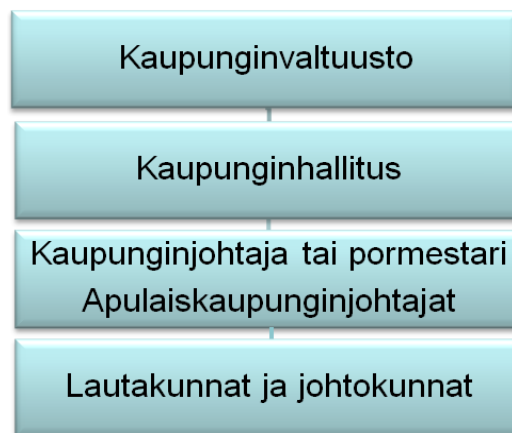
Tonttien luovutusmenetelmät ovat hyvin usein edellä esitettyjen menettelyjen yhdistelmiä. Prosessi voi olla esimerkiksi kaksivaiheinen, jolloin kahta eri menetelmää käytetään peräkkäin siten, että ensimmäisessä vaiheessa karsitaan osa hakijoista pois ja vasta toisessa vaiheessa valitaan tontinsaaaja. Kunta voi myös käyttää tonttien jaossa

useita eri menetelmiä, joiden osuudet voidaan määrittää etukäteen esimerkiksi vuosittain. [Birell 2010, s. 34-35]

Rakennuttaja tai rakentaja voi hakea kaupungilta tonttia myös hakemuksella, joka osoitetaan kaupungin tonttiosastolle. Tonttihakemukseen kirjataan minkälaisesta tontista hakija on kiinnostunut sekä minkälaista rakentamista tontille kaavaillaan. Tonttihakemukset ovat osoittautuneet kuitenkin pelkästään muistuttamaan kaupungin henkilöitä rakennusliikkeen kiinnostuksesta ja todelliseen tonttien hankintaan vaaditaan hakemuksen lisäksi myös henkilökohtaisia yhteydenottoja sekä neuvotteluita.

6.3 Kaupungin runko-organisaatio tonttien luovutusorganisaation taustalla

Kaupungin tonttien luovutuspäätökset tehdään kaupungin sisäisissä organisaatioissa, jotka saattavat poiketa suurestikin eri kaupunkien välillä. Kaupunkien runko-organisaatio on kuitenkin aina samanlainen (kuva 19) ja on tärkeää ymmärtää sen toiminta, jotta pystyy näkemään tontinluovutusorganisaation osana kaupungin organisaatiota.



Kuva 19. Kaupungin organisaation perusrunko. Muokattu lähteestä [Helsingin kaupunki 2012]

Kaupungin ylin päättävä elin on kaupunginvaltuusto, jonka jäsenet valitaan neljäksi vuodeksi kerrallaan. Kaupunginvaltuuston tehtävänä on mm. asettaa kaupungin toiminnalle ja taloudelle keskeiset tavoitteet, hyväksyä talousarvio ja päättää kaupungin palveluista. Kaupunginvaltuusto valitsee kaupunginhallituksen, joka toimii kaupunginvaltuuston alaisena. Kaupunginhallituksen tehtävänä on edustaa kuntaa, käyttää sen puhevaltaa, vastata kunnan taloudenhoidosta, kunnan hallinnosta, sekä valtuuston päätösten valmistelusta, täytäntöönpanosta ja laillisuuden valvonnasta. [Helsingin kaupunki 2012, Finlex 1995] Kaupunginvaltuusto valitsee myös kaupunginjohtajan tai pormestarin, jotka toimivat kaupunginhallituksen alaisena. Kaupunginjohtajan ja pormestarin tehtävänä on johtaa kaupungin taloudenhoitoa, hallintoa ja muuta toimintaa. [Helsingin kaupunki 2012, Finlex 1995]

Lautakunnat eivät ole pakollisia toimielimiä kunnan organisaatiossa, mutta käytännössä lähes jokaisessa kaupungissa on valtuuston asettamia lautakuntia, jotka päättävät eri toimialojen, kuten koulutusalan, sosiaali- ja terveystalvelujen sekä ympäristö- ja yhdyskunta-alan, suurista linjauksista sekä ohjaavat eri toimialojen työskentelyä. Lautakunnat koostuvat luottamushenkilöistä ja niillä on päätöksenteko-oikeus tiettyihin asioihin, mutta lautakuntien tehtävänä on myös valmistella asioita kaupunginhallitukselle. Lautakuntien toimista vastaa kyseisen toimialan kaupunginjohtaja. [Helsingin kaupunki 2012, Finlex 1995]

7 TUTKIMUSMENETELMÄT

7.1 Kvalitatiivinen ja kvantitatiivinen tutkimus

Tutkimus voi olla luonteeltaan kvantitatiivista, eli määrällistä, tai kvalitatiivista, eli laadullista tutkimusta. Nämä kaksi tutkimustyyppiä ovat erilaisia lähestymistapoja ja täydentävät usein toisiaan eikä niitä voi tarkasti erottaa toisistaan. Molempien menetelmien tavoitteena on tiivistää aineistoa siten, että aineistosta pystytään nostamaan esille vastauksia tutkimuskysymyksiin. Kvantitatiiviselle tutkimukselle on ominaista, että aiempien tutkimusten johtopäätökset sekä teoriat ovat tärkeitä, tutkimuksessa esitetään hypoteeseja, määritellään käsitteitä, tutkimusaineiston määrällinen ja numeerinen käsittely, lukujen käsittely taulukkomuodossa. Kvantitatiivisessa analyysissä päätelmät tehdään yleensä tilastollisen analyysin pohjalta ja tuloksia kuvataan usein kuvaajien ja taulukoiden avulla. [Hirsjärvi et al. 2006, s. 126-127, 131]

Tämä diplomityö perustuu kvalitatiiviseen tutkimukseen, jossa tietoa hankitaan kokonaisvaltaisesti. Sille on ominaista, että aineisto kerätään todellisissa tilanteissa käyttäen laadullisia menetelmiä, kuten teemahaastattelua tai avointa haastattelua. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa kohdejoukko määritellään etukäteen eikä satunnaisotoksen mukaisesti ja tavoitteena on käyttää ihmistä tiedon keräämisen välineenä. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa pyritään paljastamaan odottamattomia asioita ja tutkimussuunnitelmaa voidaan muuttaa joustavasti tutkimuksen edetessä. [Hirsjärvi et al. 2006, s. 155, Yhteiskuntatieteellinen tietarkisto 2011]

7.2 Tutkimuksen haastattelumenetelmät

Tutkimushaastattelut voidaan jakaa kolmeen pääryhmään, strukturoituun haastatteluun, puolistrukturoituun ja avoimeen haastatteluun, sen mukaan miten strukturoitu ja muodollinen haastattelu on. Strukturoidussa haastattelussa, eli lomakehaastattelussa, kysymykset ja niiden keskinäinen järjestys on määritetty tarkasti ennen haastattelutilannetta. Avoin haastattelu on haastattelumuodoista lähimpänä keskustelua. Avoimessa haastattelussa on tietty aihe, mutta haastattelu etenee vapaasti ja haastateltavan mielipiteet sekä ajatukset tulevat ilmi keskustelun kuluessa. Kolmas ryhmä on puolistrukturoitu haastattelu, joka on muodoltaan lomakehaastattelun ja avoimen haastattelun välissä. Puolistrukturoidussa haastattelussa kysymysten muoto on kaikille lähes sama, mutta haastattelija voi vaihdella kysymysten järjestystä.

Tämän tutkimuksen haastattelumenetelmäksi valitaan teemahaastattelu, joka on yksi puolistrukturoiduista haastattelumenetelmistä. Teemahaastattelussa on etukäteen mietitty tietyt teemat, joiden mukaan haastattelu etenee. Haastattelija voi valmistella

haastattelutilanteeseen tarkkoja kysymyksiä teemoittain, mutta niiden lisäksi haastatteli- ja voi tehdä vapaasti lisäkysymyksiä kuhunkin teemaan liittyen. Teemahaastattelu onkin lähempänä strukturoimatonta kuin strukturoitua haastattelua. Tässä haastattelumenetelmässä haastateltavien tulkinnat asioista sekä haastateltavien antamat merkitykset asioille tulevat esiin. Teemahaastattelussa on etukäteen asetettuja tavoitteita ja lisäksi tiedetään mihin kysymyksiin halutaan vastauksia, mutta silti haastattelumuoto antaa vapauksia keskusteluun sekä haastattelukysymysten muokkaamiseen ja keskinäisen järjestyksen muuttamisen haastattelutilanteessa. [Hirsjärvi ja Hurme 2000, s. 47-48] Teemahaastattelua käytetään yleensä kvalitatiivisen tutkimuksen menetelmänä, mutta se soveltuu myös kvantitatiiviseen tutkimukseen [Kurkela ja tilastokeskus 2006, Hirsjärvi et al. 2006, s. 196-199].

Puolistrukturoitu haastattelu, ja erityisesti teemahaastattelu, sopii kvalitatiivisen tutkimuksen menetelmäksi ennen kaikkea sen vuoksi, että se korostaa tutkittavien henkilöiden näkökulmaa. Lomakehaastattelulla ei olisi saanut tarpeeksi informaatiota ja avoin haastattelu ei tullut kysymykseen haastattelijan vähäisen haastattelukokemuksen sekä rajallisen ajan vuoksi. Avoin haastattelu vie paljon aikaa, vaatii usein monta eri haastattelukertaa ja vaatii taitoja haastattelijalta, joka vastaa haastattelun ohjaamisesta melko vapaasti. [Hirsjärvi ja Hurme 2000, s. 47-48, Hirsjärvi et al. 2006, s. 198-199]

7.3 Haastateltavat henkilöt

Haastateltaviksi henkilöiksi valittiin kustakin tutkittavasta kaupungista kaupungin tontinluovutukseen keskeisesti vaikuttava henkilö, joka on kaupungista riippuen kiinteistöjohtaja, apulaiskaupunginjohtaja, asumisasioiden päällikkö, tonttipäällikkö tai kaupungingeodeetti (taulukko 16). Tontinluovutuksesta vastaavan organisaation rakenne poikkeaa kaupungeittain ja haastateltavien henkilöiden valinta perustui Rakennustoimisto Pohjola Oy:n puolelta saatuihin näkemyksiin siitä kuka kussakin kaupungissa osaisi vastata parhaiten tämän diplomityön tutkimuskysymyksiin. Kaupunkien edustajien haastattelut toteutettiin puolistrukturoituina yksilöhaastatteluina.

Taulukko 16. Haastateltavat kaupungin tonttien luovutukseen keskeisesti vaikuttavat henkilöt.

Kaupunki	Virka	Nimi
Espoo	Tonttipäällikkö	Jussi Eerolainen
Tampere	Kiinteistöjohtaja	Mikko Nurminen
Vantaa	Asumisasioiden päällikkö	Tuula Hurme
Jyväskylä	Tonttipäällikkö	Ora Nuutinen
Lahti	Kaupungingeodeetti	Juha Helminen
Hämeenlinna	Apulaiskaupunginjohtaja	Juha Isosuo

7.4 Haastatteluaineiston analysointi

Haastatteluaineiston analysointi on tutkimuksen ja tulosten kannalta haastavin ja tärkein vaihe. Henkilöhaastattelujen suorittamisen jälkeen haastattelut litteroidaan, eli nauhoitettu haastattelu kirjoitetaan puhtaaksi. Koska kielen käyttö tai vuorovaikutus ei ole analyysin kohteena, litteroinnissa ei käytetä litterointimerkkejä eikä äännähdyksiä kirjoiteta, vaan ainoastaan kaikki puhutut kokonaiset lauseet ja virkkeet kirjoitetaan ylös. Kunkin haastattelulitteroinnin alkuun kirjoitetaan tarpeelliset tiedot haastateltavasta sekä haastattelutilanteesta vaikuttaneet taustatekijät ja seikat, kuten esimerkiksi kolmansien osapuolien läsnäolo. [Hirsjärvi ja Hurme 2000 s. 138]

Tässä tutkimuksessa haastatteluaineiston analysointimenetelmänä käytetään teemoittelua, joka on yksi laadullisen analyysin perusmenetelmistä ja jota käytetään usein erityisesti teemahaastattelun analysoinnissa. Teemoittelussa tietoa ryhmitellään haastatteluissa esiintyvien yhteisten ja ennalta valittujen teemojen mukaisesti etsimällä aineistosta joko yhdistäviä tai erottavia seikkoja. Yhteisiä teemoja, eli keskeisiä aiheita, voidaan muodostaa joko aineisto- tai teorialähtöisesti. Teemojen mukaisen ryhmittelyn jälkeen haastatteluista nostetaan esiin teemoittain tutkimuksen tavoitteiden kannalta olennaiset tekijät, jotka ryhmitellään ja järjestellään järkeviksi kokonaisuuksiksi. Lähtöteemojen lisäksi haastatteluista tulee mahdollisesti esiin paljon muitakin teemoja, jotka ovat usein kiinnostavampia kuin alkuperäiset lähtöteemat. Teemoittelu on hyvä menetelmä kvalitatiivisen tutkimuksen analysointiin, koska siinä yksilöllisistä haastatteluista pystytään poimimaan yhteisiä asiakokonaisuuksia, joiden pohjalta saadaan tutkimuksen tuloksia. [Yhteiskuntatieteellinen tietoaarkisto 2011, Hirsjärvi ja Hurme. 2000, s. 173, Aronson, 1994]

Tämän tutkimuksen teemoiksi asetetaan kaupungin kaavoitusvaranto ja kaavoitusstrategia, tonttien luovutuksesta vastaava organisaatio, tonttien luovutusmenettelyt ja päättäjien suhtautuminen senioritaloihin.

8 HAASTATTELUJEN TULOKSET

8.1 Kaupunkien kaavoitusstrategia ja kaavoitusvaranto

Tutkittujen kaupunkien vuotuiset kaavoitus- ja asuntotuotantotavoitteet sekä kaavoitusvarannot on esitetty taulukossa 17. Kaavoitustavoitteet vaihtelevat kaupungeittain siten, että Espoossa, Tampereella ja Vantaalla on esitetty kokonaistavoitteet kerros- rivi- ja omakotitalotonttien kaavoitukselle ja Jyväskylässä sekä Lahdessa kerros- ja rivitalotonttien kaavoitukselle. Hämeenlinnassa ei ole asetettu kaavoitustavoitteita, vaan kaavoitusta ohjaillaan asuntotuotantotavoitteilla. Taulukossa on esitetty myös kaupunkien kaavoitusvarannot. On huomattava, että kaavoitusvarannolla tarkoitetaan kaavallista valmiutta ja tonttivarannolla luovutusvalmiutta, joka tulee luovutukseen aina vuoden aikana [Nuutinen 2011].

Taulukko 17. Vuotuiset kaavoitus- ja asuntotuotantotavoitteet sekä kaavoitusvarannot tutkituissa kaupungeissa. AK = kerrostalo, AR = rivitalo ja O = omakotitalo. [Eerolainen 2011, Nurminen 2011, Hurme 2011, Nuutinen 2011, Helminen 2011, Isosuo 2011, Tampereen kaupunki 2010]

		Asuntotuotantotavoite/vuosi		
Kaupunki	Vuosittainen kaavoitustavoite	Yhteensä kaikki	AK	Kaupungin kaavoitusvaranto
Espoo	250 000 k-m ² (AK+AR+O)	2500	> 50 %	50 000-60 000 k-m ² (AK)
Tampere	200 000 k-m ² (AK+AR+O)	1865	47 %	135 640 k-m ² (AK, kaupungin 2010)
Vantaa	200 000 k-m ² (AK+AR+O)	2000	70 %	Ei kaavoiteta varastoon
Jyväskylä	80 000 k-m ² (AK+AR)	Ei tavoitetta	-	160 000 k-m ² (tavoite, kaupungin ja yksityisen maalla)
Lahti	35 000 k-m ² (AK+AR)	700	57 %	-
Hämeenlinna	Ei tavoitetta	500	70 % (AK+AR)	-

8.1.1 Espoo

Espoon kaavoitusstrategiassa on asetettu tavoitteeksi, että asumiseen kaavoitetaan yhteensä 250 000 kerrosneliömetriä (k-m^2) vuosittain. Vuosittainen asuntotuotantotavoite on 2500 asuntoa, joista yli puolet tulisi olla kerrostaloasuntoja. Kaavoitustavoite on ylitetty viimeisenä kahtena vuonna yli 70 000 k-m^2 :llä. [Espoon kaupunki 2011, s. 4]

Espoon kaavoitusvaranto on tällä hetkellä huono. Kerrostalotontteja on tarjolla Suviniityssä yhteensä noin 50 000-60 000 k-m^2 , joiden lisäksi Espoosta löytyy vain joitakin yksittäisiä tontteja. Espoon tonttipäällikkö Jussi Eerolaisen mukaan tilanne tulee kuitenkin paranemaan muutaman vuoden kuluessa uusien metrolinjan varrelle tulevien valtavien kaavahankkeiden myötä. Suurin osa näistä metrolinjan varrella olevista maista on kaupungin omistuksessa ja niiden kaavoituksen myötä Espooseen tulee useita miljoonia kerrosneliöitä kaavoitusvarantoa.

Espoon huonoon tonttitilanteeseen on kaksi pääsyytä: suuri kysyntä vuonna 2009, minkä myötä kaikki tonttivaraukset realisoituivat sekä 2000-luvun alkupuolella tehty asukastoiveselvitys, jonka mukaan espoolaisten ensisijaisena toiveena oli asua omakotitalossa isolla tontilla. Asukastoiveselvityksen seurauksena suurin osa kaavoituksen resursseista kohdistettiin Pohjois-Espoon pientaloalueelle ja kerrostaloalueiden kaavoitus jätettiin vähemmälle. [Eerolainen 2011]

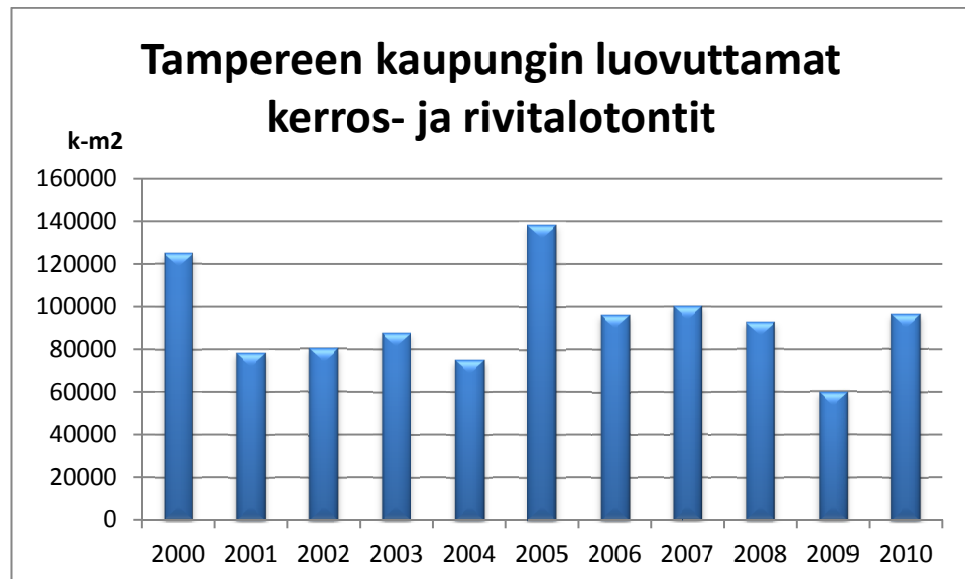
8.1.2 Tampere

Tampereella tavoitteena on kaavoittaa vuodessa asumiseen yhteensä 200 000 k-m^2 :ä, joka on Tampereen kiinteistöjohtaja Mikko Nurmisen mukaan suurin piirtein joka vuosi toteutunutkin. Noin puolet, karkeasti sanottuna 60 %, kaavoituksesta kohdistuu kaupungin omistamalle maalle. Pitkän aikavälin keskimääräinen vuotuinen asuntotuotantotavoite vuoteen 2030 asti on yhteensä 1865 asuntoa, josta kerrostaloasuntojen tavoitteellinen osuus on 47 %. Asuntotuotantotavoitteen täyttyminen riippuu vuodesta. Esimerkiksi vuonna 2010 jäätin selvästi alle, koska vuonna 2009 rakennushankkeiden aloituksia oli vähän. [Nurminen 2011]

Tampereella tonttivaranto on kohtuullisen hyvä jos mittarina käytetään k-m^2 :jä, mutta ongelmana on se, että varanto on painottunut liikaa alueellisesti. Tällä hetkellä pääosa Tampereen tonttivarannosta on Vuoreksessa. Tampereella on kaupungin tonttien luovutukseen nähden noin kahden tai kolmen vuoden varanto. Keskustassa on vain yksittäisiä tontteja tarjolla, mutta mitään tonttivarantoa siellä ei ole keskustan tiiviin rakentamisen vuoksi. [Nurminen 2011] Vuonna 2010 Tampereella oli kerrostaloille kaavoitettua varantoa kaupungin omistamilla mailla yhteensä 135 640 k-m^2 [Tampereen kaupunki 2010, s. 39]. Tämän hetkisestä kaavoitusvarannosta ei ole saatavilla tarkkaa tietoa.

Tampereen kaupungin luovuttamat kerros- ja rivitalotontit vuosina 2000-2010 on esitetty kuvassa 20. Luovutusten määrä vaihtelee jonkin verran vuosittain. Vuosittaisen luovutuksen keskiarvo on noin 80 000 k-m^2 , mutta monena vuotena on luovutettu paljon enemmänkin, esimerkiksi vuonna 2005 yhteensä lähes 140 000 k-m^2 . Vuonna

2009 luovutettiin vain noin 60 000 k-m². Kerros- ja rivitalotonttien luovutusten vuosittainen määrä on noin puolet Tampereen kaavoituksen kokonaistavoitteesta. [Nurminen 2011]



Kuva 20. Tampereen kaupungin tontinluovutus asuinkerrostalo- ja asuinrivitalorakentamiseen. [Nurminen 2011]

8.1.3 Vantaa

Vantaalla ei kaavoiteta varastoon juuri ollenkaan vaan pääasiassa kaavoja tehdään olemassa olevien hankkeiden tarpeisiin. Vantaan kaupungin tavoitteena on kaupunkirakenteen täydentäminen ja tiivistäminen, joten kaavoituksen painopiste on kaupungin sisäisissä keskustoissa, ratojen varsilla sekä olemassa olevilla asuinalueilla. Vantaalla tavoitteena on valtion ja kuntien välisen aiesopimuksen mukaisesti kaavoittaa asuntotuotannolle 200 000 k-m² vuodessa. Asuntotuotantotavoite on 2000 asuntoa vuodessa, josta kerrostaloasuntoja tulisi olla n. 70 %, eli noin 1400 asuntoa. Vantaan kaavoitusstrategian mukaiset tavoitteet ylittyvät vuosina, jolloin kaavoitukseen tulee kerralla iso alue, mutta jos suuria alueita ei tule, tavoitteet eivät ylity. Yhdestä uudesta asuinalueesta tulee keskimäärin uutta rakennusoikeutta noin 100 000-200 000 k-m². [Hurme 2011] Vantaan kaupungin tämän hetkistä kaavoitusvarantoa ei ole tiedossa.

8.1.4 Jyväskylä

Jyväskylän vuoden 2011 maankäytön toteuttamisohjelman KymppiR2011 mukaan Jyväskylässä tulee olla vuosittain tarjolla yhteensä 50 000 k-m² AK- ja AR-tontteja, joista 20 000 k-m² tulisi olla uusilla alueilla. Kaavallista valmiutta tulee kuitenkin olla paljon enemmän. Tavoitteena on, että lainvoimaisissa asemakaavoissa on kahden vuoden AK- ja AR-tonttien varanto, mikä tarkoittaa yhteensä 160 000 k-m²:ä. Vuosittain kaavoitaan vuoden varanto lisää, eli 80 000 k-m². Mukana on sekä kaupungin että yksityisten tahojen maille tehtyt kaavat. Jyväskylässä ei ole erillistä asuntotuotantotavoitetta vaan

asuntotuotantoa ohjataan kaavoitustavoitteen kautta. Tarkkaa lukua Jyväskylän tämän hetkisestä kaavoitusvarannosta ei ole saatavilla.

Vuonna 2010 ei saatu kaavoitettua AK- ja AR-tontteja tavoitteiden mukaisesti, mutta Jyväskylän tonttipäällikkö Ora Nuutisen arvion mukaan vuonna 2011 tavoite täyttyi. Maaliskuussa 2011 kaupungin maalla olevaa tonttivarantoa oli 131 000 k-m², josta vapaana olevien tonttien osuus oli 38 000 k-m². AK- ja AR-tonttituotantotavoitteet vaihtelevat vuosittain 40 000-60 000 k-m² välillä ja yleensä tähän tavoitteeseen päästään joka vuosi. Tavoitteet ylitetään reilusti vuosina, jolloin kaavoitettavaksi tulee isompia alueita. [Jyväskylän kaupunki 2011, Nuutinen 2011]

8.1.5 Lahti

Lahden kaavoitusstrategian mukainen tavoite on kaavoittaa kerros- ja rivitaloille 35 000 k-m² vuodessa. Vuosittainen asuntotuotantotavoite on 700 asuntoa, joista 57 %, eli noin 400 asuntoa tulisi olla kerrostaloasuntoja. [Helminen 2011]

Tällä hetkellä Lahden kaupungin tonttivaranto kerrostalojen osalta on heikko. Pääosa kerrostaloista on rakennettu viimeisten kahden vuosikymmenen aikana yksityisomistuksessa oleville tonteille. [Lahden kaupunki 2008, s. 6]

Asemakaavallinen valmius riittää Lahdessa noin viideksi vuodeksi eteenpäin. Kerrostalotonttivaranto riittää noin kolmeksi vuodeksi eteenpäin ja noin neljäsosa siitä on kaavoitettu kaupungin omistamalle maalle. Lahden tämän hetkisestä kaavoitusvarannosta ei ole saatavissa tarkkaa tietoa. [Helminen 2011]

8.1.6 Hämeenlinna

Hämeenlinnassa kaavoitetaan lähtökohtaisesti vain omaa maata ja kaavoitussopimuksia tehdään vain, kun on kyse muutosalueista eli, kun kaupunkialueen sisällä olevat rakenteet muuttuvat. Kaikki uudet asuinalueet kaavoitetaan kaupungin maalle. Hämeenlinnassa luovutetaan noin viisi kerrostalotonttia vuodessa, mutta tällä hetkellä siellä ei ole yhtään luovutettavaa kerrostalotonttia, mikä johtuu osaksi Keinusaaren alueen kaavoituksen viivästymisestä. Muutamien vuosien kuluttua kerrostalojen kaavoituksen painopiste on Etelärannassa.

Hämeenlinnan asuntotuotantotavoitteena on yhteensä noin 500 asuntoa vuodessa, joista 70 % on rivi- ja kerrostaloasuntoja. Tässä on mukana sekä kaupungin että yksityisten tahojen omistuksessa oleville tonteille rakennettavat asunnot. [Isosuo 2011]

8.1.7 Tonttien luovutus senioriasuntotuotantoon

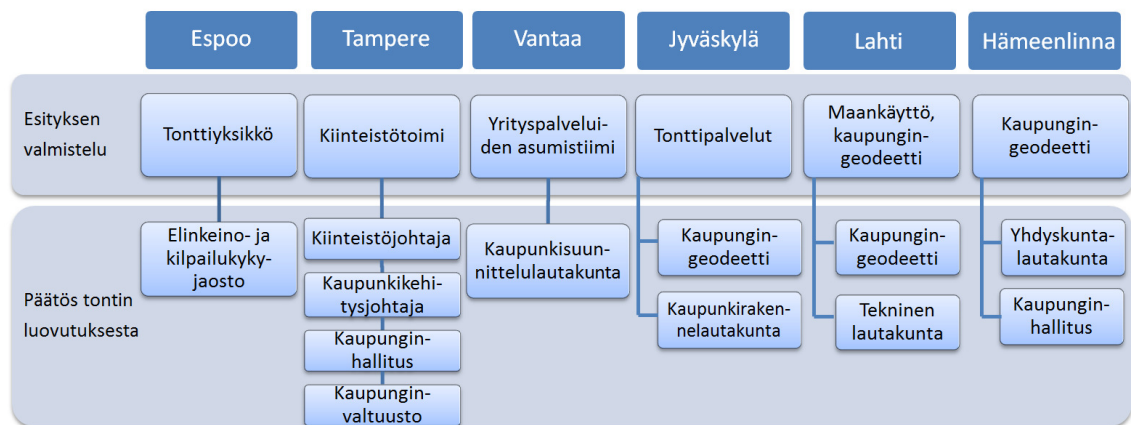
Useimmissa kaupungeissa senioriasuntotuotantoon luovutettujen tonttien määrää ei ole seurattu, koska senioritalojen tontit näkyvät tilastoissa normaaleina asuintontteina. Espoon strategian mukaisesta 250 000 k-m² vuosittaisesta luovutuksesta suurin osa, noin 75 %, menee tuettuun tuotantoon, eli esimerkiksi kunnalliseen vuokra-asuntotuotantoon, asumisoikeustuotantoon ja erityyppisiin sosiaalipuolen hankkeisiin, kuten vanhus-, nuoris- ja opiskelija-asumiseen. Senioriasumiselle luovutettujen tonttien osuutta ei ole

eritelty näistä ja määrät vaihtelevat vuosittain, mutta viime vuosina on ollut suurin piirtein muutama senioritalohanke vuosittain. [Eerolainen 2011]

Tampereen kiinteistöjohtaja Mikko Nurmisen tuntuman mukaan Tampereella noin 20 % luovutetuista tonteista menee seniorikohteisiin. Vantaalla luovutetaan muutama tontti vuodessa senioriasuntotuotantoon, mutta tälläkin hetkellä ainakin viiden toimijan kanssa on neuvottelut meneillään. Jyväskylässä on tavoitteena rakentaa 500-600 senioriasuntoa seuraavan kymmenen vuoden aikana ja tontinluovutus seuraa näitä tavoitteita. [Nuutinen 2011] Hämeenlinnassa ei ole määritetty erityisiä tavoitteita senioritalojen tonttien luovutukselle. Hämeenlinnassa ei kuitenkaan yleensä etukäteen merkitä tontteja senioriasuntorakentamiseen. Poikkeuksena tästä on Keinusaaren alue, jossa osa tonteista kohdistettiin senioriasuntotuotannolle ennen luovuttamista. [Isosuo 2011]

8.2 Tonttien luovutuksesta vastaava organisaatio

Tutkittavien kaupunkien tonttien luovutuksesta vastaavat organisaatiot poikkeavat jonkin verran toisistaan. Perusperiaate on kaikissa tutkituissa kaupungeissa sama, mutta toimielinten nimissä ja eri tahojen määrässä on eroja. Kuvassa 21 on esitetty kaupunkien tonttien luovutusesitysten valmistelusta vastaavat sekä tonttien luovutuksista päättävät tahot. Espoossa ja Vantaalla tontinluovutuksista päättävä taho on aina sama, mutta Tampereella, Hämeenlinnassa, Jyväskylässä ja Lahdessa tontinluovutuksista päättävä taho riippuu luovutettavasta tontista.



Kuva 21. Tontin luovutusesityksistä vastaavat sekä tonttien luovutuksesta päättävät tahot kuudessa tutkitussa kaupungissa.

Espoossa tonttiyksikkö valmistelee tontinluovutusesitykset kaupungin hallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle, joka päättää tonttien luovuttamisesta. Espoossa tontinluovutuksesta päättävä organisaatio ei ole moniportainen eikä siellä ole lautakuntaa, joka vaikuttaisi tontinluovutukseen. [Eerolainen 2011]

Tampereella kiinteistötoimi valmistelee kaikki tonttien luovutukset. Tontin luovutus päätös on delegoitu Tampereen kaupungin ohjesäännön mukaan portaattain eri

tahoille tonttikaupan suuruudesta riippuen. Virkamiehistä kiinteistöjohtajalla on päätöksentekaoikeus 200 000 euroon asti, kaupunkikehitysjohtajalla 500 000 euroon asti ja tätä suuremmista tonttikaupoista luovutuspäätöksen tekee luottamuselimet: 0,5-2 miljoonan euron kaupoista kaupunginhallitus ja sitä isommista kaupoista kaupunginvaltuusto. Suuret tonttikaupat menevät kuitenkin aina kaupunginhallituksen käsittelyyn ennen kaupunginvaltuuston käsittelyä. Käytännössä kiinteistöjohtajan päätöksentekaoikeus rajoittuu rivitalotontteihin. Luottamushenkilöt eivät osallistu tontinluovutuksen valmisteluun, vaan päättävät hyväksyä tai jättää hyväksymättä esitetyn luovutuksen. Käytännössä tontinluovutusesitykset on valmisteltu kiinteistötoimessa niin huolellisesti, että luottamusmiestaho hyväksyy ne, eikä niistä yleensä edes äänestetä kaupunginhallituksessa tai -valtuustossa. Tampereen kiinteistöjohtaja Mikko Nurmisen mukaan tontinluovutuksista ei pitäisi valtuustossa syntyä enää keskustelua siitä onko hinta oikea tai onko taho, jolle tontti luovutetaan, oikea. Hankalan tonttikaupan tapauksissa, jotka ovat melko harvinaisia, tontinluovutuksesta on neuvoteltu tarvittavien luottamushenkilöiden kanssa etukäteen. Silloin valtuusto on tietoinen luovutuksesta jo ennen valtuuston käsittelyä, mikä helpottaa luovutuksen käsittelemistä. Tampereella tontinluovutuspäätökset eivät mene lautakuntaan. [Nurminen 2011]

Vantaalla tontinluovutusesitykset valmistelee yrityspalveluiden asumistiimi, johon kuuluu neljä henkilöä. Pientalotonttien luovutusta lukuun ottamatta Vantaan tonttien luovutusesitysten kirjoittaminen on asumistiimissä työskentelevän asumisasioiden päällikön tehtävänä. Asumisasioiden päällikön esimies, yrityspalvelujohtaja, esittelee tontinluovutusesityksen kaupunkisuunnittelulautakunnalle, joka on Vantaan tontinluovutuksesta vastaava päätöksentekaelin. Vantaan asumisasioiden päällikkö Tuula Hurmeen mukaan lautakunnassa ei ole koskaan jätetty päättämättä lautakunnalle esitetyjä tontinluovutuksia. Muodollisesti päätökset kuitenkin tehdään luottamusmiesten toimesta kaupunkisuunnittelulautakunnassa. Vantaalla kaupunginvaltuusto ei ole tehmisissä muuta kuin kaavoittamattomien maiden kauppojen kanssa. Nämä tapaukset ovat kuitenkin todella harvinaisia, sillä Vantaalla luovutetaan periaatteessa vain rakennuskelpoisia tontteja. Vantaalla kaavoitus on kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisena, joten samassa lautakunnan kokouksessa voidaan käsitellä tai päättää kaavaehdotuksesta tai kaavamuutosehdotuksesta sekä päättää tonttivarauksesta, mikä jouduttaa tontinluovutusta. [Hurme 2011]

Jyväskylässä tonttien luovutukset valmistellaan tonttipalveluissa ja mikäli tontti menee yleisten, kaupunkirakennelautakunnan hyväksymien luovutusehtojen mukaisesti, tontinluovutus on viranomaispäätös ja tontinvarauspäätöksen tekee kaupungingeodeetti. Kaupunkirakennelautakuntaan tontinluovutuspäätös menee ainoastaan tapauksissa, joissa tontti luovutetaan kilpailun kautta tai jos tontin hinnoittelu poikkeaa Jyväskylän vyöhykehinnoinnista. Kaupunkirakennelautakuntaan menevät tonttipäätökset vaativat aina poliittista keskustelua. Jyväskylässä kaupunginvaltuusto ei vaikuta tonttien luovutukseen, vaan se on delegoinut päätöksentekovallan kaupunkirakennelautakunnalle. [Nuutinen 2011]

Lahdessa tontinluovutuksesta vastaavia tahoja ovat maankäyttö, käytännössä kaupungingeodeetti, sekä tekninen lautakunta. Johtosäännön mukaan kerrostalotonttien luovutus menee siten, että jos tontilla on valmis vyöhykehinta, kaupungingeodeetti voi tehdä tontinluovutuspäätöksen. Mutta jos vahvistettua aluehintaa ei ole, luovutuspäätöksen tekee tekninen lautakunta. Kaupunginvaltuusto ei osallistu tonttien luovutukseen. Lahdessa käydään kerran vuodessa rakentajaneuvottelut, joihin osallistuu rakennusliikkeitä, sosiaalitoimi sekä muita yhteistyötahoja. Rakentajaneuvotteluissa kartoitetaan eri tahojen lähitulevaisuuden tonttitarpeet ja sitä kautta Lahden maankäyttö osaa varautua eri tahojen tonttitarpeeseen. [Helminen 2011]

Hämeenlinnassa tonttien luovutukseen liittyvän valmistelutyön tekee kaupungingeodeetti. Tontinluovutukset menevät joko yhdyskuntalautakunnan tai kaupunginhallituksen päätöksellä noudattaen Hämeenlinnan johtosääntöä. Yksittäisten erillistonttien luovutuksesta päättää kaupunginhallitus, mutta alueiden, joille on määritelty omat luovutusehdot, tontinluovutuksista vastaa yhdyskuntalautakunta. Tonttien luovutusehdot, kuten esimerkiksi hinnat, vahvistetaan aina kaupunginhallituksessa. [Isosuo 2011]

8.3 Tonttien luovutusmenettely

8.3.1 Rakentajan ja kaupungin yhteistyö kaavoitusvaiheessa

Haastattelujen mukaan kaupunki ottaa rakentajia kaavoitukseen kumppaneiksi kaikissa tutkituissa kaupungeissa. Kumppanuuskaavoituksessa kaupunki kehittää tontille asemakaavaa yhteistyössä tontinsaajan kanssa eli tontinsaaja valitaan ennen kuin maa-alueen asemakaava on lainvoimainen.

Tampereen kaupunki käyttää kumppanuuskaavoitusmallia erityisesti laatu- ja suunnittelukilpailujen yhteydessä. Uudisalueilla tontit luovutetaan lähtökohtaisesti vasta asemakaavan valmistuttua, mutta täydennysrakentamishankkeissa rakentajat ovat usein mukana kaavoituksessa. Täydennysrakentamisalueet ovat yleensä yksityisessä maanomistuksessa tai kaupungin omistamia maita, jotka ovat vuokraoikeuden kautta jonkun hallinnassa. Rakentajan on mahdollista päästä osallistumaan kaavoitukseen myös esittämällä kehittämis- ja täydennysrakentamissideoita kaupungin omistamille maille. [Nurminen 2011]

Vantaalla käytetään hyvin paljon kumppanuusmallia, erityisesti kerrostaloalueiden täydennysrakentamiskaavoissa, mutta myös laajemmissa kaavoituskokonaisuuksissa. Vantaalla on todettu, että kumppanuuskaavoitusta käyttämällä kaavasta saadaan heti kerralla toimiva ja toteutuskelpoinen. [Hurme 2011]

Jyväskylässä osa tonteista luovutetaan vasta asemakaavan ollessa lainvoimainen, mutta kohdekohtaisesti käytetään myös kumppanuuskaavoitusta. Erityisesti kumppaneita otetaan kaavoitukseen mukaan kaavamuutostilanteissa, mutta myös tehtäessä alueelle ensimmäistä asemakaavaa. Monesti esimerkiksi hajakohteet on kaavoitettu jo aikanaan ja ne luovutetaan valmiiksi kaavoitettuina. Kaavoitus voidaan tehdä kokonaan kumppanuuskaavana tai sitten vaihtoehtoisesti maa-alue voidaan kaavoittaa esimerkiksi luon-

nosvaiheeseen saakka, minkä jälkeen pidetään tontinluovutuskilpailu, jonka voittajan kanssa tehdään asemakaava valmiiksi. Kumppanuuskaavoituksella löydetään kohteen toteuttamiseen paras ja halukas toteuttaja erityisesti silloin, kun tontilta täytyy purkaa vanhoja rakennuksia pois tai kun alueelle halutaan tietynlaista tuotantoa. [Nuutinen 2011]

Lahdessa suurin osa kaavoituksesta koskee kaavamuutoksia yksityisten omistamille maille, joissa on kaavoituskumppanina omistaja, rakennusliike tai molemmat. Eri-tyistapauksissa, kuten palveluasumisen suunnittelussa, otetaan kumppani kaavoitukseen mukaan jo ennen alueen ensimmäisen asemakaavan laadintaa. Näissä tapauksissa kumppani valitaan yleensä kilpailutuksella. Yleensä kuitenkin ensimmäiset asemakaavat alueille laaditaan ilman kumppania. [Helminen 2011]

Kumppanuuskaavoitusta käytetään Hämeenlinnassa silloin, kun tontit voidaan varata ennen kuin kaava on täysin valmis. Hämeenlinnan Etelärantaan haetaan uusia toteuttamistapoja ja siellä aiotaan käyttää kumppanuuskaavoitusta alueen ensimmäisen asemakaavan laatimiseen. Hämeenlinnan kaupunki laatii lähtökohtaisesti alueen ensimmäisen asemakaavan kaupungin omistamalle maalle ja yksityisessä omistuksessa oleville maille tehdään vain kaavamuutoksia. [Isosuo 2011]

8.3.2 Tontinsaajan valintamenettely, tontin luovutusmuoto ja hinnoittelu

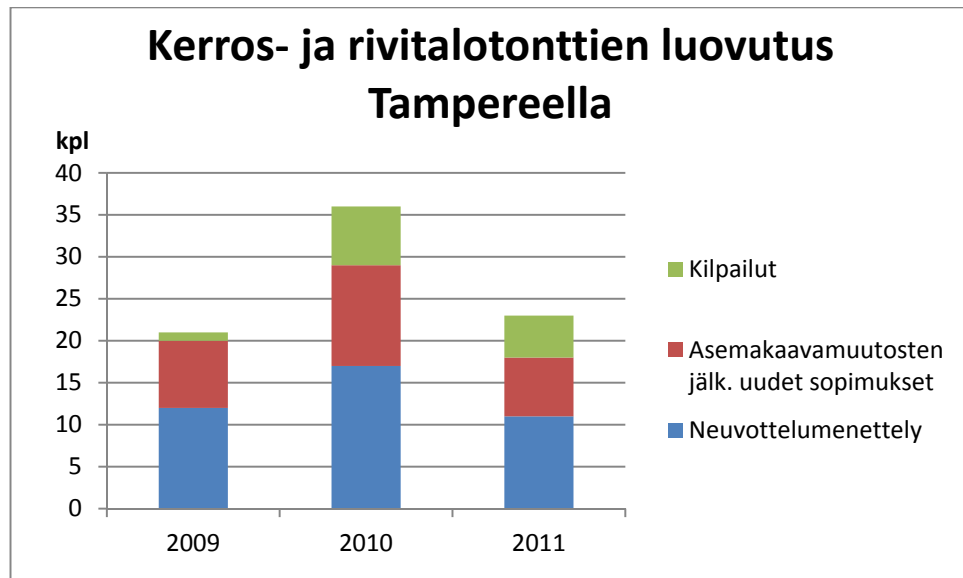
Tonttien luovutuskäytännöt ja luovutusmuodot riippuvat kaupungin strategiasta, jossa esimerkiksi määritetään pyritäänkö luovutettavat tontit ensisijaisesti vuokraamaan vai myymään rakentajille. Tutkittavien kaupunkien tontinsaajien valintamenettelyt, ensisijaiset tonttien luovutusmuodot sekä tonttien hinnoittelumenetelmät on esitetty taulukossa 18. Esitettyjen hinnoittelumallien lisäksi jokaisessa tutkitussa kaupungissa on mahdollisuus hankkia tontti ARA-hinnalla, jolla tarkoitetaan asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen (ARA) määrittelemää enimmäistonttihintaa valtion tukemassa asuntotuotannossa.

Taulukko 18. Tontinsaajan ensisijaiset valintamenettelyt, ensisijaiset luovutusmuodot sekä tonttien hinnoittelumenetelmä tutkittavissa kaupungeissa. [Eerolainen 2011, Nurminen 2011, Hurme 2011, Nuutinen 2011, Helminen 2011 ja Isosuo 2011]

Kaupunki	Tontinsaajan ensisijainen valinta	Ensisijainen tontin luovutusmuoto	Tonttien hinnoittelu
Espoo	Konsepti- ja arkkitehtikilpailu	Vuokrataan	Kohdekohtainen
Tampere	Neuvottelu, laatu- ja suunnittelukilpailu	Vuokrataan	Käypä hinta
Vantaa	Konseptikilpailu	Myydään	ARA-hinta + 20 %
Jyväskylä	Neuvottelu	Myydään	Vyöhykehinta, keskustassa kohdekoht.
Lahti	Konsepti-, laatu- ja hintakilpailu	Vuokrataan	Vyöhykehinta
Hämeenlinna	Konseptikilpailu, arvonta	Voi valita	Vyöhykehinta

Suurin osa Espoon kaupungin tonteista luovutetaan konsepti- sekä arkkitehtikilpailuilla. Joitakin erityiskohteita luovutetaan myös hintakilpailulla, mutta näitä pyritään välttämään. Espoon tonttipäällikkö Jussi Eerolainen arvioi, että hintakilpailun myötä tontin hinta nousee korkeaksi, millä on taipumusta vaikuttaa muidenkin tonttien hintoihin. Hintakilpailun seurauksena voi olla yleinen tontin hintojen nousu. Espoossa kaupungin tontit pyritään ensisijaisesti vuokraamaan, mutta tonttiyksikkö on kuitenkin hyvin joustava luovutustavan suhteen ja tontit voidaan myös myydä, mikäli hanke ei muuten toteudu. Tonttien myynnin ja vuokrauksen osuudet jakautuvat sopivasti ilman että luovutusmuotoa tarvitsee sen tarkemmin sitoa vuokraukseen. Espoossa tontin hinta arvioidaan kohdekohtaisesti, mutta kaikki tontit, jotka menevät jollain tavalla sosiaaliseen tuotantoon, ovat ARA-hintaisia. [Eerolainen 2011]

Tampereella suurin osa kaupungin tonteista luovutetaan neuvottelumenettelyllä, mutta myös laatu- ja suunnittelukilpailuja käytetään paljon. Tampereella tilastoidaan kerros- ja rivitalotonttien luovutusmenetelmien osuutta kokonaisluovutuksesta. Viimeisen kolmen vuoden tontinluovutuslukemat ja eri luovutusmenetelmien suhteelliset osuudet on esitetty kuvassa 22, jonka mukaan neuvottelumenettelyllä luovutettujen kerros- ja rivitalotonttien osuus on 50 % ja laatu- ja suunnittelukilpailuilla luovutettujen osuus 16 % viimeisen kolmen vuoden kokonaisluovutuksesta. Täydennysrakennus- tai kaavamuuoshankkeiden tontinluovutusten, joissa tontin vuokrasopimus tehdään uudelleen uudelle tontin käyttötarkoitukselle, osuus on 34 % kokonaisluovutuksesta. Kerrosneliömetreissä mitattuna neuvottelumenettelyllä luovutettujen tonttien osuus kokonaisluovutuksesta on 35 % ja laatu- ja suunnittelukilpailujen osuus 28 %. Puhtaat hintakilpailut ovat Tampereella poikkeuksellisia. [Nurminen 2011]



Kuva 22. Tonttien luovutusmenetelmien osuudet Tampereen kerros- ja rivitalotonttien luovutuksesta viimeisten kolmen vuoden ajalta. [Nurminen 2011]

Tampereella kaupungin tontit pääosin vuokrataan lukuun ottamatta keskustan tontteja sekä muuten erityisen arvokkaita tontteja, jotka yleensä myydään. Tampereella tonttien hinta määräytyy kaupungin maapolitiikan periaatteiden mukaisesti noudattaen kohtuullista käypää hintaa, joka määritellään tonttikohtaisesti. Mikäli samalta alueelta luovutetaan useita tontteja, käytäntönä on, että alueen tonttien hinnoitteluperiaatteet ovat samat. ARA tontteihin on omat alueelliset vyöhykehinnat ja nämä tontit luovutetaan ARA:n hyväksymillä hinnoilla. Poikkeustapauksissa, joissa tontinluovutusmenetelmänä käytetään hintakilpailua, tontin hinta määräytyy tietenkin korkeimman tarjouksen perusteella. [Nurminen 2011]

Vantaalla kaupungin tonttien luovutuksessa käytetään pääsääntöisesti kokonaisvaltaisia konseptikilpailuja ja hintakilpailuja käytetään ainoastaan keskeisten ja erityisen haluttujen tonttien luovutuksessa. Vantaan asumisasioiden päällikkö Tuula Hurmeen mukaan suunnitelmien laadukkuus on tärkeämpää kuin tontista saatava myyntivoitto ja lisäksi tontin luovutushinnan kohtuullisuus heijastuu suoraan asumiskustannuksiin. Vantaalla eri alueiden tonttien hinnat ovat lähellä toisiaan eikä kaupungista löydy alueita, joiden hinnat ovat moninkertaisia johonkin toiseen alueeseen verrattuna, mikä osaltaan vaikuttaa hintakilpailujen vähäiseen käyttöön. Vantaalla tontit pääosin myydään, mutta vuokraamallakin luovutetaan tontteja valtion tukemalle erityisasumiselle sekä omatoimirakentajille. Vantaan kaupungin tontit pyritään luovuttamaan kohtuullisilla hinnoilla. Tuettuun tuotantoon tarkoitetut tontit luovutetaan ARA:n hyväksymillä hinnoilla ja vapaarahoitteiseen tuotantoon luovutettujen tonttien hinnoittelu seuraa ARA:n määrittelemiä hintoja siten, että ARA-hinnan päälle lisätään 20 %. [Hurme 2011]

Jyväskylän kaupungin tontit luovutetaan pääsääntöisesti neuvottelumenettelyllä, mutta myös hinta- tai laatukilpailuja tai näiden yhdistelmiä käytetään joissakin erityisen hyvissä keskustakohteissa. Laatukilpailuissa arvosteluperusteena on konseptin lisäksi

myös arkkitehtuurinen laatu sekä kaupunkikuva. Jyväskylässä ydinkeskustan ulkopuolella oleville tonteille, jotka voidaan luovuttaa vyöhykehinnoin, ei järjestetä kilpailua vaan näille pyritään löytämään sopiva toimija neuvottelumenettelyllä. Jos luovutettavaksi tulee yhtä aikaa monia tontteja, niin tontin saa toimija, jolla ei ole Jyväskylässä suurta tonttivarantoa ja jolla on valmiudet aloittaa rakentaminen nopeasti. Näin pyritään varmistamaan, että tontit eivät jää seisomaan rakennusliikkeen varastoon rakentamattomana pitkäksi aikaa. [Nuutinen 2011]

Jyväskylän kaupungin strategiana on pääasiassa myydä luovutettavat tontit, koska kaupunki tarvitsee tonttien myyntitulot nopeasti käyttöön. Poikkeustapauksissa tontti voidaan myös vuokrata, mutta tällöinkin tontti on yleensä mahdollista lunastaa jossain vaiheessa omaksi. Jyväskylän tonttipäällikkö Ora Nuutisen mukaan sillä ei loppujen lopuksi ole merkitystä asuntojen hintaan onko tontti ostettu vai vuokrattu. Jyväskylän keskustan alueelle ei ole määritelty vyöhykehintaa, mutta ulkopuolisilla alueilla tontin hinta määräytyy vyöhykehintojen mukaisesti siten, että mitä kauemmaksi keskustasta mennään, sitä edullisempia tontit ovat. Keskustan tontit hinnoitellaan aina tapauskohtaisesti. Jyväskylän kaupungin tonttien vuosivuokra on 5 % myyntihinnasta. [Nuutinen 2011]

Lahdessa kaupungin tonttien saaja valitaan tapauskohtaisesti. Erityisryhmätuotannossa tontit kilpailutetaan konsepti- ja laatukilpailulla, ja muussa vapaarahoitteisessa tuotannossa harrastetaan näiden lisäksi myös hintakilpailua. Suurin osa Lahden kaupungin tonteista vuokrataan, mutta erityistapauksissa, kuten esimerkiksi joidenkin ARA-tuettujen tonttien kohdalla, myös myydään. Lahden kaupungin tontit luovutetaan kaupungin määrittämien vyöhykehintojen mukaan. [Helminen 2011]

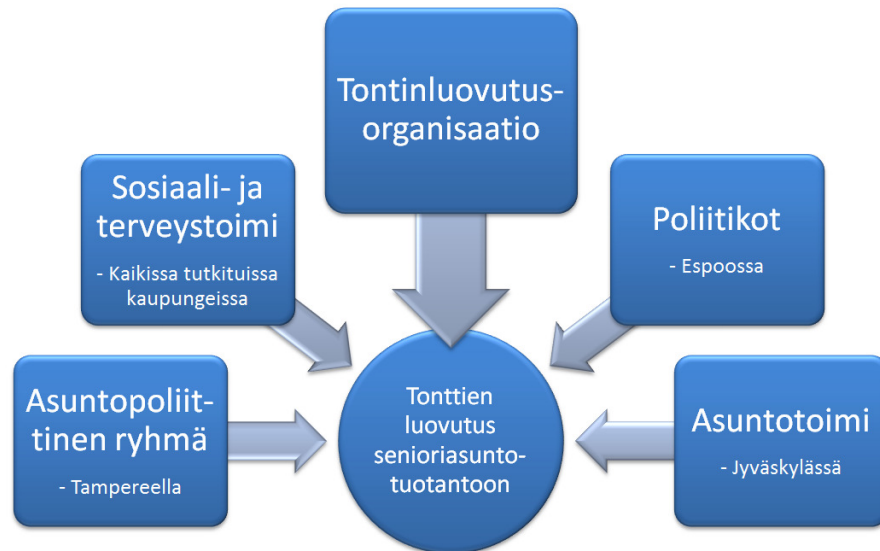
Hämeenlinnassa kaupungin tontit luovutetaan yleensä konseptikilpailuilla siten, että aluksi tontille määritetään luovutusehdot, minkä jälkeen tontinsaaja arvotaan ehdot täyttävien hakijoiden joukosta. Joskus jotkut yksittäiset tontit laitetaan yleiseen hakuun ja arvotaan hakijoiden kesken. Hämeenlinnassa ei ole kuitenkaan muodostunut mitään vakiintunutta tonttien luovutusmenetelmää, mikä johtuu luovutettavana olevien isompien tonttien vähäisyydestä. Tulevaisuudessa rakentuvien isojen alueiden, kuten Etelärannan, tontit luovutetaan tarkasti suunnitellun konseptikilpailun perusteella. Hintakilpailua Hämeenlinnassa ei apulaiskaupunginjohtaja Juha Isosuo mukaan harrasteta ollenkaan, sillä Hämeenlinnassa ei ole sellaisia kohteita, joista syntyisi niin paljon kilpailua ja lisäksi kaupunki haluaa hallita tonttien hintatasoa. Isosuo mukaan kuitenkin joku yksittäinen haluttu kohde voitaisiin laittaa hintakilpailuun, koska yksittäistapaus ei vaikuta suuresti yleiseen tonttien hintatasoon. Isosuo pitää erityisen tärkeänä sitä, että alueella on useita rakentajia pitämässä kilpailua yllä, mikä osaltaan vaikuttaa tonttien luovutukseen. [Isosuo 2011]

Hämeenlinnassa tontinsaaja voi yleensä valita ostaako vai vuokraako hän tontin, mutta joitakin erityisen hyviä tontteja tai alueita voidaan päättää luovuttaa vain myymällä. Vuokratontin voi lunastaa koska tahansa vuokra-aikana. Hämeenlinnassa kaupungin tonttien hinnat vahvistetaan etukäteen vyöhykkeittäin siten, että kantakaupungissa ja keskustan ulkopuolella on omat hinnat tonteille. Tuettuun rakentamiseen luovute-

taan tontit ARA-hinnalla ja muiden tonttien hinta on tätä korkeampi. Karkeasti sanottuna kaupungin luovuttamien tonttien hinnat ovat 2/3 yksityisten omistamien tonttien luovutushinnoista. [Isosuo 2011]

8.3.3 Senioritalojen tonttien luovutukselle linjoja antavat tahot

Tontinluovutusorganisaation lisäksi monet muutkin tahot vaikuttavat senioritalotuotannon tonttien luovutukseen. Haastatteluissa esiin tulleet tahot on esitetty kuvassa 23.



Kuva 23. Senioritalojen tonttien luovutukseen vaikuttavat tahot.

Sosiaali- ja terveystoimi vaikuttaa jokaisessa tutkitussa kaupungissa senioritalojen tonttien luovutukseen. Espoossa terveys- ja sosiaalitoimi on senioritalojen tonttien luovutuksessa mukana asiantuntijaorganisaationa ja sillä on iso rooli tonttien luovutuksessa senioritaloille. Espoon terveys- ja sosiaalitoimessa työskentelee erityisesti hankesuunnitteluun erikoistunut henkilökä. Kun Espoon tonttiyksikköön tulee tonttihakemuksia senioritaloille, lähetetään hakemukset suoraan sosiaalitoimelle, joka arvioi rakentajan konseptia. Sosiaalitoimella on tietoa senioritalojen alueellisesta tarpeesta ja tontit jaetaan lopulta sosiaalitoimen esitysten mukaisesti. Espoon tonttipäällikkö Jussi Eerolaisen mukaan myös poliitikot ohjailevat tonttien luovutuksia omien mieltymystensä mukaisesti, mutta tämä on epävirallista vaikuttamista. Muiden kaupunkien edustajien haastatteluissa poliitikkojen rooli ei tullut esille. [Eerolainen 2011]

Tampereella ikäihmisten asumiseen liittyviä hankkeita, joihin liittyy palvelutuotantoa, ARA:n korkotukea tai avustuksia, arvioi Tampereen kaupungin sisäinen asuntopoliittinen ryhmä, joka koostuu ikäihmisten palveluista vastaavista, asuntopoliittikan, maapolitiikan, kaavoituksen sekä tilakeskuksen työntekijöitä. Laajan työryhmän etuna on se, että käsiteltävistä asioista saadaan esiin monia eri näkökulmia. Työryhmässä mukana olevan sosiaali- ja terveystoimen pyrkimyksenä on varmistaa, että ikäihmisille suunnattua oikeanlaista asumista sijoittuisi oikeisiin paikkoihin ja ottaa kantaa siihen

puolletaanko hankkeessa ARA:n korkotukea tai avustusta. Mikäli Tampereen kaupunki luovuttaa tontin senioritalorakentamiseen johon ei liity palvelutarjontaa, ei työryhmä välttämättä ota hankkeeseen silloin kantaa. Mutta mikäli asuntoihin liittyy palvelutarjontaa, asuntopoliittinen ryhmä keskustelee tonteista hankekohtaisesti. Tampereella ikäihmisten asumista käsittelevä asuntopoliittinen ryhmä on niin laaja, että sen lisäksi senioritalojen tonttien luovutukselle ei ole muita linjoja antavia tahoja. [Nurminen 2011]

Vantaalla yrityspalveluiden yksikkö keskustelee aina sosiaali- ja terveystoimen kanssa silloin, kun tontteja ollaan luovuttamassa senioriasuntotuotannolle. Sosiaali- ja terveystoimi antaa näkemyksensä siitä minkälainen kaupungin nykyinen palveluverkosto on, minkälainen sen pitäisi tulevaisuudessa olla ja mihin päin senioriasumista tarvitaan. Yrityspalveluissa luodaan rakentamiselle edellytyksiä ja osoitetaan rakennuspaikkoja, mutta sosiaali- ja terveystoimi hallitsee ikäihmisten asumisen kokonaisuutta. Usein senioritalojen rakentamiseen myönnetään joitakin poikkeamislupia, joten senioritalojen tonttien luovutuksen yhteydessä tehdään yhteistyötä myös kaavoituksen kanssa. Kaupungin tilakeskuksen kanssa keskustellaan silloin, kun rakennukset tulevat esimerkiksi kaupungin osaomistukseen. Yleensä nämä rakennukset ovat kuitenkin vanhustenaloja, palvelutiloja tai yhteistiloja ja yksityisissä hankkeissa tilakeskus ei ole mukana. [Hurme 2011]

Jyväskylässä sosiaali- ja terveystoimelta tulee linjaukset senioritalojen määrille ja näitä pyritään toteuttamaan tonttien luovutuksilla. Tonttipalvelut tarkastavat asunto-toimen kanssa tavoitteiden toteutumisen vuosittain. Jyväskylässä sosiaali- ja terveyspalvelut sekä asuntotoimi ovat ainoat tahot, jotka vaikuttavat senioriasuntotuotantoon virallisen päätöksenteon kautta. [Nuutinen 2011]

Lahden maankäyttö käy kerran vuodessa keskustelut sosiaali- ja terveystoimen kanssa siitä edetäänkö senioriasuntotuotannossa asunto- ja maapoliittisten linjausten mukaisesti vai onko senioriasuntojen tarve muuttunut. Sosiaalitoimi antaa senioriasuntotuotannolle määrälliset tavoitteet alueittain sekä näkemykset siitä tarvitaanko yksityistä vai julkista tuotantoa. Lahdessa käydään kerran vuodessa myös rakentajaneuvottelut, johon osallistuvat kaikki rakennusliikkeet, yhteistyötahot sekä sosiaalitoimi. Rakentajaneuvotteluiden tarkoituksena on kartoittaa kunkin tahon tonttitarpeet lähitulevaisuuteen ja sitä kautta Lahden maankäyttö varautuu kaavoituksessa sosiaalitoimen tulevaisuuden tarpeisiin. [Helminen 2011]

Hämeenlinnassa terveys- ja sosiaalitoimella on iso rooli tonttien luovutuksessa senioritalorakentamiselle ja he käyvät keskustelua tontinluovutuksesta päättävien tahojen kanssa. Tontinluovutukset eivät kuitenkaan mene terveys- ja sosiaalitoimen kautta vaan tontinluovutusten valmistelussa otetaan huomioon terveys- ja sosiaalipuolen näkemys siitä minkä tyyppisiä tontteja eri alueille tarvitaan. [Isosuo 2011]

8.4 Tonttien luovutukseen vaikuttavien päättäjien suhtautuminen senioritaloihin

Jokaisessa tutkittavassa kaupungissa seniori-ikäisiä pidettiin tärkeänä ja kasvavana asukasryhmänä. Näistä kaupungeista erityisesti Hämeenlinnassa on keskimääräistä iäkäämpi väestö. Hämeenlinna on vetovoimainen senioriasumisen paikka ja sinne muuttaa paljon ihmisiä, jotka ovat jäämässä lähivuosina eläkkeelle. [Isosuo 2011]

Kaikissa tutkituissa kaupungeissa pyritään vähentämään laitos- ja vanhainkotipaikkoja ja pyritään siihen, että ihmiset pystyisivät asumaan mahdollisimman pitkään omassa kodissaan kotiin toimitettavien palveluiden avulla. Espoossa ajateltiin aiemmin, että Espoo on nuorten työssäkäyvien kaupunki, jossa ei ole vanhusväestöä, mutta sielläkin asukkaiden ikärakenne muuttuu nopeasti ja ikääntyneiden asumiseen on kehitettävä uusia ratkaisuja [Eerolainen 2011].

8.4.1 Senioreille sopiva asumismuoto

Espoon tonttipäällikkö Jussi Eerolaisen mukaan turvallisuuskulmasta tarkasteltuna kerrostalo on paras asumismuoto seniori-ikäiselle. Omakotitalot koetaan turvattomammiksi kuin kerrostalot ja lisäksi omakotitalossa asukas joutuu tekemään raskaampia ylläpitotöitä kuin kerrostalossa. Espoossa on havaittavissa, että 60-70-vuotiaat ihmiset haluavat muuttaa pois omakoti- ja rivitaloasunnoista ja suurimmaksi motiivikseen kerrostaloon muuttamiselle he ovat ilmaisseet turvallisuuden lisääntymisen. Ihmisillä on kuitenkin erilaisia mieltymyksiä ja ihmisen fyysinen kunto riippuu yksilöstä, joten Eerolaisen mielestä senioreille pitäisi suunnata monipuolisesti erilaisia asumisvaihtoehtoja. [Eerolainen 2011]

Tampereen kiinteistöjohtaja Mikko Nurmisen mukaan senioriasumiseen sopisi parhaiten linkaarimalli, jonka mukaan omassa kodissa pitäisi selvitä mahdollisimman pitkään omatoimisesti, mutta palvelut olisivat kuitenkin tarpeen mukaan saavutettavissa. Hänen mukaansa asunnon tulisi mukautua elämäntilanteeseen ja terveydentilaan siten, että asunto ei sovellu pelkästään tiettyyn ihmisen ikäkauteen. Vaikka senioreiden määrä on tällä hetkellä suuressa kasvussa, ei heidän määrä kasva kuitenkaan rajattomasti ja jossain vaiheessa senioriasunnoissa voi asua muitakin kuin senioreita, minkä vuoksi on hyvä miettiä myös asuntojen muunneltavuutta. Myös normaaleja asuntoja voidaan korjata siten, että kunnon heikkenemisen seurauksena varustetasoa voidaan lisätä. Nurmisen mukaan monet ihmiset, jotka tulevat itsenäisesti toimeen, eivät halua muuttaa seniorikotiin, koska he eivät halua leimautua senioritalon asukkaiksi. [Nurminen 2011]

Vantaan asumisasioiden päällikkö Tuula Hurmeen mukaan kerrostaloasuminen on paras asumismuoto senioreille, koska sinne on helppo tuottaa keskitetysti asukkaiden tarvitsemat palvelut. Hän kuitenkin korostaa, että rakennuskannan ei saa olla liian yksipuolista ja pientalomuotoisellekin senioritalolle olisi varmasti jonkin verran kysyntää. Senioreille suunnattuja pientaloja tulisi kuitenkin olla useampia vierekkäin, jotta sinne pystyttäisiin tuottamaan järkevästi palveluita. Lisäksi pientaloissa täytyisi olla erilaisia yhteistiloja, jotta yhteisöllisyys toteutuisi. Hurmeen mielestä hallintamuodollisesti se-

nioreille tarvitaan niin vuokrataloja, valtion tukemia asuntoja kuin omistusasuntojakin. Vantaalla senioriasuntorakentaminen on ollut lähiaikoina vuokrapainotteista, joten erityisesti omistuspohjaisia senioriasuntoja kaivataan lisää. [Hurme 2011]

Hurmeen mukaan seniorit tarvitsevat monipuolisesti erilaisia asumisvaihtoehtoja, koska niin kuin muissakin ikäluokissa, myös senioriryhmässä on erilaisia ihmisiä. On esimerkiksi varakkaita, vähävaraisia, yhteisöllisiä ja niitä jotka haluavat olla yksin. Tärkeintä on, että asunnot ja asuinympäristö on suunniteltu siten, että siellä pystyy liikumaan turvallisesti ja että palvelut ovat tavoitettavissa. [Hurme 2011]

Vantaalla seniori-ikäinen väestö lisääntyy ja eri keskustoissa on ainakin nyt kysyntää erityyppisille senioriasunnoille. Hurmeen mukaan seniori-ikäiset haluavat muuttaa asuntoihin, joissa on otettu huomioon heidän tarpeensa ja joissa he voivat asua niin pitkään kuin mahdollista. Omakotitalojen myynti senioritaloon muutettaessa ei ole Vantaalla ongelma kovan kysynnän vuoksi. Senioreiden muuttaessa kerrostaloihin omakotitalot vapautuvat lapsiperheille. Hurmeen mielestä senioriasuntoja tarvitaan Vantaalla ja tarve tulee kasvamaan tulevaisuudessa. Määrällisiä tavoitteita Vantaalla ei kuitenkaan ole määritetty. [Hurme 2011]

Jyväskylässä monet rakennusliikkeet tarjoavat senioreille kohdennettuja asuntoja ja Jyväskylän tonttipäällikkö Ora Nuutisen mukaan monissa tapauksissa senioriasuntojen kate on korkeamman varustetason vuoksi korkeampi kuin normaaliasuntojen kate. Nuutisen mielestä tärkeintä on, että seniorit asuvat lähellä palveluita ja palveluita saadaan tarvittaessa. Nuutisen mukaan monipuoliset hankkeet, joihin sisältyy erilaisia muotoja tehostetusta palveluasumisesta kovan rahan senioriasuntotuotantoon, ovat parhaita kokonaisuuksia. Näin massiivinen kokonaisuus ei välttämättä kuitenkaan sovellu toteutettavaksi yksittäiseen taloon tai pieneen kohteeseen. Jyväskylässä tarvitaan senioriasuntoja, mutta tällä hetkellä monet eri toteuttajat tarjoavat niitä ja Nuutisen mukaan tarve tyydytty sen myötä. [Nuutinen 2011]

Helmisen mukaan paras asumismuoto on sellainen, jossa ihminen pystyy asumaan mahdollisimman pitkään ja johon on saatavilla tarvittavia palveluita. Lahden kaupungin linja on se, että itsenäisesti toimeentulevat henkilöt tukeutuvat yksityisen sektorin palveluihin ja kaupungin tehostetut hoivapalvelut suunnataan huonokuntoisimmille asukkaille. [Helminen 2011]

Hämeenlinnan apulaiskaupunginjohtajan Juha Isosuo mukaan paras asumismuoto senioreille on sellainen, jossa he pystyvät asumaan mahdollisimman pitkään. Hämeenlinnassa tarjotaan vanhusten asuntojen muutostöihin erilaisia avustuksia, jotka edesauttavat kotona asumista. Isosuo mukaan Suomessa on aivan liikaa kerrostaloja, jotka eivät täytä esteettömyysvaatimuksia ja näihin olisi pitänyt puuttua rakennusmääräyksillä jo paljon aikaisemmin. Isosuo mielestä senioreille tarvitaan sopivia asuntoja, mutta hänen mukaansa näidenkin asuntojen tulisi sopia kaikille, koska etukäteen ei voida sanoa kuka siinä asuu kymmenen vuoden kuluttua. Senioriasuntoja tullaan tarvitsemaan Hämeenlinnassa tulevaisuudessa enemmän, mutta toisaalta hyväkuntoisen vanhuuden aika kestää tulevaisuudessa pidempään. [Isosuo 2011]

8.4.2 Palveluiden välttämättömyys senioriasunnoissa

Espoon tonttipäällikkö Jussi Eerolaisen mielestä senioriasunnossa ei tarvitse tarjota automaattisesti palveluita, koska ihmisten tarpeet ovat erilaisia eivätkä kaikki välttämättä tarvitse palveluita. Hänen mielestään palveluiden pitäisi olla kuitenkin saatavilla tarvittaessa, jolloin asukas voisi tarvittaessa ostaa niitä itse. Tampereen kiinteistöjohtaja Mikko Nurmisen mielestä senioritalot, jotka on suunnattu yli 55-vuotiaille eivätkä sisällä mitään palvelutarjontaa, eivät tuota lisäarvoa seniori-ikäisille. Sen sijaan asuntoja, joissa on selkeä palvelukytkentä, tarvitaan varmasti. Vantaan asumisasioiden päällikkö Tuula Hurmeen, Jyväskylän tonttipäällikkö Ora Nuutisen ja Lahden kaupungingeodeetti Juha Helmisen mukaan kaikissa senioritaloissa ei ole välttämätöntä tarjota palveluita, mutta ainakin siellä missä on huonokuntoisempaa väkeä, pitäisi olla myös palvelutarjontaa. Helminen toteaa, että jos senioritalon asukkaat ovat iältään 55-vuotiaista ylöspäin, eivät nuorimmat tarvitse mitään palveluita 20-30 vuoteen. Hämeenlinnan apulaiskaupunginjohtaja Juha Isosuo mielestä terveyspalveluita ei pitäisi tarjota automaattisesti, mutta sen sijaan senioritalossa pitäisi olla automaattisesti kiinteistönpitoon liittyviä palveluita. [Nurminen 2011, Eerolainen 2011, Hurme 2011, Nuutinen 2011, Helminen 2011 ja Isosuo 2011].

Asuntoihin kiinteästi kuuluvien palveluvastikkeiden hyödyllisyys jakoi mielipiteitä. Nurmisen mielestä senioriasunnoissa tulisi olla joitain peruspalveluita valmiina ja siinä tapauksessa on kohtuullista, että niistä täytyy maksaa vastikkeen muodossa. Eerolainen on sitä mieltä, että automaattiset palveluvastikkeet ovat suorastaan haitallisia, koska ne ovat liian kalliita eivätkä kaikki asukkaat tarvitse automaattisesti mitään palveluita. Isosuo sekä Hurmeen mukaan asunnoille, jotka sisältävät palveluvastikkeen, ei ole ollut riittävästi kysyntää, koska ihmiset eivät ole valmiita maksamaan elinkustannuksia nostavaa palveluvastiketta. Isosuo mielestä palveluvastikkeelliset asunnot ovat kuitenkin hyviä, koska silloin palvelut tulevat yksityisiltä palveluntuottajilta, mikä keventää kaupungin palveluiden kysyntää. Nuutisen ja Helmisen mukaan kuukausittaiset palveluvastikkeet ovat joissakin tilanteissa hyviä, mutta seniorikotien suhteen pitäisi pyrkiä monipuoliseen tarjontaan ja erilaisiin vaihtoehtoihin, jolloin jokainen voi valita tarjonnasta itselle sopivan ratkaisun. Helmisen mukaan palveluvastikkeellisiin asuntoihin valikoituu sellaisia asukkaita, jotka tarvitsevat palveluita ja jotka ovat valmiita niistä myös maksamaan [Nurminen 2011, Eerolainen 2011, Hurme 2011, Nuutinen 2011, Helminen 2011 ja Isosuo 2011].

8.4.3 Mielipiteet isommista senioritalokokonaisuuksista

Espoossa suunnitellaan Elä ja asu –konseptin mukaisia keskuksia, jotka koostuvat monenasteisista palveluyksiköistä. Keskusten ympärillä on hyväkuntoisille, itsenäiseen asumiseen kykeneville ihmisille suunnattuja senioriasuntoja, jotka tukeutuvat konseptin palveluverkostoon. Esimerkiksi Tapiolaan suunnitellaan 170 asumisyksikön kokonaisuutta, mikä on Espoon tonttipäällikkö Jussi Eerolaisen mielestä aivan liian massiivi-

nen. Hänen mukaansa ikääntyneet haluavat asua normaalisti muiden ihmisten keskellä eikä heitä tulisi keskittää suuriin kokonaisuuksiin. [Eerolainen 2011]

Tampereen kiinteistöjohtaja Mikko Nurmisen mukaan senioritalokokonaisuudet, joissa samassa korttelissa on useampi senioritalo, tukevat elinkaarimallia. Suuren asiakaskunnan vuoksi isomman senioritalokokonaisuuden ympärillä on mahdollista pitää yllä kattavaa palveluvalikoimaa ja palvelut pystyvät osittain tukeutumaan toisiinsa. Nurmisen mielestä kaupunkirakenteen täytyy kuitenkin olla monipuolinen eikä kokonaisia seniorikaupunginosia saa syntyä. [Nurminen 2011]

Vantaan sosiaali- ja terveystoimi suhtautuu myönteisesti seniorikampuksiin, joissa on palvelukeskus sekä senioreille suunnattuja kaupungin vuokra-asuntoja ja mahdollisesti myös omistus- ja asumisoikeusasuntoja. Vantaan sosiaali- ja terveystoimen mukaan seniorikampus voisi olla vaikka koko korttelin kokoinen, jolloin palveluille olisi tarpeeksi käyttäjiä ja asumisympäristöä voitaisiin muokata erityisesti senioriasumiselle sopivaksi. [Hurme 2011]

Jyväskylän tonttipäällikkö Ora Nuutisen mielestä vierekkäin ei mielellään saisi rakentaa montaa senioritaloa, eikä ainakaan kokonaisia kaupunginosia voi missään nimessä osoittaa pelkästään senioriasumiselle. Toisaalta Nuutinen ymmärtää, että usean senioritalon kokonaisuuteen on helpompi järjestää palveluita, jotka sitten voivat palvella lähiympäristössä olevia muitakin asuntoja. [Nuutinen 2011]

Lahden kaupungingeodeetti Juha Helmisen mukaan senioritalot voivat muodostaa suuren kokonaisuuden, mutta toiveena on, että senioriasutuksen seassa olisi muitakin asukasryhmiä. Helminen toteaa, että monien seniorikohteisiin yhteyteen on integroitu esimerkiksi päiväkotia, joiden on todettu tuovan elävyyttä yhteisöön. Senioriasuntojen ihanteellista yksikkökoko on Helmisen mukaan vaikea määrittää. [Helminen 2011]

Hämeenlinnassa on suunniteltu seniorikampusmallia. Joidenkin ennalta määrättyjen alueiden, kuten Keinusaaren, pääpaino tulee olemaan senioriasumisessa. Hämeenlinnan apulaiskaupunginjohtaja Juha Isosuo mielestä liian suurten senioritalokokonaisuuksien syntyminen ei ole kaupunkirakenteelle toivottavaa, koska silloin kaupunkiin muodostuu erikseen selviä vanhusten ja nuorempien ihmisten kortteleita. Palvelutuotannon kannalta senioriasuntokeskittymien täytyy kuitenkin olla riittävän suuria. Isosuo huomauttaa, että alueen profiloituminen pelkästään tietynlaiseksi, kuten seniori- tai vuokrataloalueeksi, ei ole alueen maineen kannalta koskaan hyvä. Tavoitteena on säilyttää kaikissa kaupunginosissa monipuolinen asukasrakenne. Isosuo mukaan keskittäminen riippuu myös kaupungin koosta siten, että mitä isompi kaupunki on, sitä isompia yksiköitä siellä voi olla suuremman kysynnän vuoksi. Isosuo mukaan Hämeenlinnassa senioritalojen rajoittunut kysyntä vähentää niiden rakentamista ja hän arvioi, että esimerkiksi kaksi vapaarahoitteista seniorikerrostaloa eivät menisi yhtä aikaa kaupaksi. [Isosuo 2011]

9 JOHTOPÄÄTÖKSET

9.1.1 Tutkimuksen lähtökohdat ja sisältö

Suomen väestö ikääntyy voimakkaasti seuraavien vuosikymmenten aikana, mikä kuormittaa kuntien palvelurakennetta entisestään ja kasvattaa siten kuntien kustannuksia. Kuntien on pakko kehittää ikääntyvien asumisratkaisuja siten, että palvelutaso pystytään pitämään riittävänä. Sosiaali- ja terveysministeriön laatusuositukset asettavat ikääntyvien asumisen tavoitteet kunnille, mutta käytännön ratkaisut jäävät kuntien huolehdittaviksi.

Senioriasunto, jossa on otettu erilaisilla suunnitteluratkaisuilla huomioon esteettömyys, turvallisuus sekä arkielämän helppous, on kiinnostava asumismuoto ikääntyvien mielestä. Tässä tutkimuksessa tutkittiin kuuden eri kaupungin senioriasuntotuotantoa sekä tonttien luovutukseen vaikuttavien tahojen mielipidettä senioriasunnoista. Tonttien luovutuksen kokonaisuuden ymmärtämiseksi tutkittiin myös kyseisten kaupunkien maa- ja asuntopoliittikkaa. Kirjallisuustutkimusta täydennettiin henkilöhaastatteluilla, joissa haastateltiin kuuden tutkittavan kaupungin tonttien luovutukseen keskeisesti vaikuttavia henkilöitä. Tässä työssä tutkittavia kaupunkeja olivat Espoo, Tampere, Vantaa, Jyväskylä, Lahti ja Hämeenlinna.

9.1.2 Tutkimuksen luotettavuus

Henkilöhaastattelut suoritettiin teemahaastatteluina. Koska jokaisesta tutkitusta kaupungista haastateltiin vain yhtä tonttien luovutukseen vaikuttavaa henkilöä, tuloksia, joissa erityisesti haastateltavien omat mielipiteet korostuvat, ei voida yleistää koko kaupungissa vallitseviksi mielipiteiksi. Tässä työssä luvussa 8.4 esitetyt tulokset, joissa käsitellään haastateltavien mielipidettä senioriasunnoista, senioritaloissa tarjottavien palveluiden välttämättömyyttä ja tonttipäättäjien mielipidettä isommista senioritalokokonaisuuksista, ovat suurelta osin yksittäisten henkilöiden mieliteitä. Sen sijaan tutkittavien kaupunkien strategioihin ja toimintamalleihin, kuten kaavoitusstrategiaan, tonttien luovutusorganisaatioon, tonttien luovutusmenettelyihin ja tonttien luovutukseen vaikuttaviin tahoihin, liittyvät haastatteluilla saadut tulokset kertovat koko kaupungin tilasta.

Teemahaastatteluissa varauduttiin teemoittain tarpeeksi useaan kysymykseen ja riittäviin lisäkysymyksiin, minkä vuoksi haastattelujen sisältövalidius on hyvä. Jokaisen haastattelun suoritti sama henkilö ja siten kysymysten merkitys on ollut jokaisessa haastattelussa samanlainen, mikä vähentää haastattelijasta johtuvien virheiden määrää. Kaikkien haastatteluiden runkokysymykset olivat samat, jolloin kaikki haastattelut ete-

nivät pääpiirteittäin samalla tavalla. Lisäkysymyksiä esitettiin aina, kun haastattelussa ilmeni jotain mielenkiintoista tai kun jokin asia jäi epäselväksi.

Työn viitekehykseen soveltuvien tieteellisten julkaisujen löytäminen oli haastavaa, koska kuntien asunto- ja maapolitiikka on hyvin paikallista eikä aiheesta löydy julkaisuja, joissa aihetta käsiteltäisiin yleisemmällä tasolla. Kirjallisuustutkimuksessa käytettiin kuitenkin ainoastaan luotettavia lähteitä, kuten julkaistuja kirjoja, yliopistojen ja tutkimuslaitosten tutkimusraportteja, tilastokeskuksen tilastoja ja tieteellisiä artikkeleita. Lähteenä ei käytetty esimerkiksi internetsivuja, joiden ylläpitäjää ei voida pitää kyseisen sivustoon liittyvän materiaalin luotettavana julkaisijana. Lisäksi käytettyjä lähteitä tarkasteltiin kriittisesti.

9.1.3 Tutkimuksen keskeiset tulokset ja niistä tehdyt johtopäätökset

Kaikissa tutkituissa kaupungeissa kerrostalotonttien kaavallinen varanto on heikko. Esimerkiksi Hämeenlinnassa ei ole tällä hetkellä yhtään vapaata kaupungin kerrostalotonttia ja Lahdessa kaupungilla on niin harvoin kerrostalotontteja tarjolla, että suurin osa Lahden kerrostalotuotannosta rakennetaan yksityisomistuksessa olevalle maalle. Vantaalla ei ole juuri koskaan tarjolla valmiiksi kaavoitettuja kerrostalotontteja, sillä Vantaalla ei juuri kaavoiteta varastoon. Tyypillisesti senioriasunnot rakennetaan kerrostaloihin, joiden yksi perusominaisuuksista on, että tontti sijaitsee palveluiden läheisyydessä kaupungin tai lähiön keskustassa. Siten senioritaloille sopivien kaupungin tonttien määrä on erittäin vähäinen kaikissa tutkituissa kaupungeissa. Senioritalojen hankekehitystä kannattaakin suunnata erityisesti yksityisten omistamille maille sekä keskustojen täydennysrakentamiskohteisiin.

Kunnat voivat vaikuttaa yksityiseen senioriasuntotuotantoon vain maapoliittisin keinoin. Tässä työssä keskityttiin erityisesti maanluovutuspolitiikkaan, jonka käytännöt vaihtelevat suuresti kunnasta riippuen. Haettaessa kunnan tonttia senioritalotuotantoon, on tärkeää tietää minkälainen organisaatio vastaa tonttien luovuttamisesta ja millä periaatteilla sekä ehdoilla tontit luovutetaan kyseisessä kunnassa. Jokaisessa tutkitussa kaupungissa tonttien luovutusesityksen valmisteleva taho on yksiportainen. Tonttien luovutus päätöksen tekevä organisaatio vaihtelee sekä elinten nimien että lukumäärien osalta. Tampereella, Hämeenlinnassa, Jyväskylässä ja Lahdessa tonttien luovutuksesta päättävä organisaatio on moniportainen ja Vantaalla sekä Espoossa yksiportainen. Moniportaisessa organisaatiossa tontinluovutuksesta päätöksen tekevä taho riippuu tontin arvosta tai tontin luovutusehdoista. Haastatteluissa tuli ilmi, että yleensä tontinluovutusesitykset ovat niin huolellisesti valmisteltuja, että tontinluovutukset menevät niiden mukaisesti. Senioriasuntojen markkinointia tulee siis kohdistaa ennen kaikkea tonttien luovutusesityksiä valmisteleville tahoille.

Kaikissa tutkituissa kaupungeissa käytetään tontinsaajan valintamenetelmänä erilaisia konsepti-, suunnittelu- tai laatukilpailuja. Useasti tontit, jotka on varattu senioriasuntotuotantoon tai muuhun erityistuotantoon, luovutetaan konseptikilpailulla. Konseptikilpailujen voittamiseksi täytyy kilpailuun osallistuvan ottaa selvää kaupungin senioriasuntotarpeista sekä muokata senioriasuntokonseptia, esimerkiksi palvelutarjon-

taa, kohteen kokoa ja asuntojakaumaa, näiden tarpeiden mukaisesti. Hintakilpailua käytetään konseptikilpailun rinnalla ensisijaisena tontin luovutusmenetelmänä Lahdessa, mutta muissa kaupungeissa hintakilpailut nähdään huonona menetelmänä sen yleistä tonttien hintatasoa nostavan vaikutuksen vuoksi. Monissa kaupungeissa hintakilpailua käytetäänkin vain sijainniltaan tai muilta ominaisuuksiltaan erityisen hyvien tonttien luovutusmenetelmänä. Puhdasta hintakilpailua käytettäessä ei senioriasuntokonseptin laadukkuudella ole mitään roolia tontinluovutuksessa, sillä tontti luovutetaan pelkästään korkeimman tarjouksen perusteella.

Tampereella, Espoossa ja Lahdessa harjoitetaan pitkäjänteistä maapolitiikkaa vuokraamalla kaupungin tontteja. Vantaalla ja Jyväskylässä tontit ensisijaisesti myydään ja Hämeenlinnassa tontinsaaja voi valita itse ostaako vai vuokraako hän tontin. Tontin vuokraamisessa rakentajan ei tarvitse sitoa suurta pääomaa kiinni tonttiin, jolloin hankkeen riskit ovat pienemmät ja hanke saadaan helpommin käyntiin.

Kaikissa tutkituissa kaupungeissa tontinluovutusorganisaation lisäksi myös terveys- ja sosiaalitoimi vaikuttaa suuresti senioritalojen tonttien luovutukseen. Tampereella terveys- ja sosiaalitoimi ei tosin ota välttämättä hankkeeseen kantaa mikäli hankkeeseen ei sisälly selkeää palvelukytkentää. Senioriasuntojen markkinointia tulisi kohdistaa kunnan tonttien luovutusorganisaation lisäksi kuntien sosiaali- ja terveystalolle, joka antaa tonttien luovutusorganisaatiolle mielipiteensä siitä minkälaista tuotantoa milloinkin tarvitaan. Sosiaali- ja terveystalouden lisäksi senioriasuntotuotannon tonttien luovutukseen vaikuttaa monia paikallisia tahoja, joiden rooli pitäisi pyrkiä selvittämään ennen senioriasuntokonseptin markkinointia kyseiseen kuntaan. Näiden lisäksi myös kunnan poliitikoilla on vaikutusta tontinluovutukseen ja kun heidät saa vakuuttuneeksi senioriasuntokonseptista, myös tontinluovutusorganisaation vakuuttaminen on helpompaa.

Kaikissa tutkituissa kaupungeissa kaupunki ottaa rakennusliikkeitä kumppaniksi jo kaavoitusvaiheessa, jolloin senioritalon erityispiirteet on mahdollista saada asema-kaavaan mukaan. Senioritaloille voidaan esimerkiksi osoittaa löyhemmät pysäköinti- paikkavaatimukset sillä oletuksella, että kaikilla senioritalon asukkailla ei ole omaa autoa käytössään. Senioritaloja rakennuttavan tahon tulisi pyrkiä aina kaavoittamattomien maiden sekä kaavamuutoksen kautta menevien maiden kohdalla kumppanuuskaavoitukseen, jolloin lähtökohdat senioritalon rakentamiselle olisivat mahdollisimman kustannustehokkaat.

Haastattelujen perusteella kaikissa tutkimuksissa tarvitaan senioriasuntoja keventämään kunnan taakkaa vanhustenhoidossa. Kuitenkin niin seniorit kuin muutkin asukasryhmät tarvitsevat monipuolisia asumisvaihtoehtoja. Kerrostaloasunnot nähdään kuitenkin parhaimpina, koska ne koetaan turvallisimmiksi ja lisäksi niihin voidaan tuoda keskitetysti palveluja. Rakennustoimisto Pohjola Oy:n senioriasumiskonseptia ei ole haastattelujen perusteella tarpeen laajentaa muihin asumismuotoihin.

Senioriasuntojen tulisi sopeutua ihmisen elinkaareen ja erilaisten hyvinvointi- ja terveyspalvelujen tulisi olla saavutettavissa sitten kun ihminen tarvitsee niitä. Senioriasumisen tulisi olla riittävän keskittynyttä, jotta palveluille riittää alueella tarpeeksi

asiakaskuntaa. Haastatteluissa tuli ilmi, että hankkeet, joissa on erilaisia asumismuotoja tehostetusta palveluasumisesta senioriasuntoihin, ovat parhaita. Tällöin senioriasunnot voisivat tukeutua hoivayksikön palveluihin. Haastattelujen mukaan ainakin Tampereella, Espoossa, Vantaalla ja Hämeenlinnassa on myönteisyyttä ns. seniorikampusmallille, jossa moniasteista palveluasumista ja senioriasumista on rakennettu lähelle toisiaan. Silloin senioriasunnot voivat tukeutua palveluasuntojen palvelutarjontaan. Seniorikeskittymät eivät saa olla kuitenkaan liian suuria, koska kokonaisia seniorilähiöitä ei haluta syntyvän minnekään. Senioriasumisen sekaan pitäisi myös sekoittaa muitakin asumisryhmiä, jolloin asuinympäristö pysyy eloisana ja erilaisille palveluille riittää asiakaskuntaa.

Senioriasuntojen palveluiden tulisi tukeutua yksityiseen palvelutuotantoon, jolloin se keventäisi kunnan taakkaa palvelutuotannossa. Senioriasuntojen hankekehityksen tulisi pyrkiä kehittämään ikääntyneille suunnattuja suurempiakin hankkeita, joissa olisi palveluiltaan eriasteisia asumisyksiköitä sekä hoivapalveluiden tuottaja mukana. Tämä edellyttää tiiviimmän yhteistyön luomista hoivapalvelualan yritysten kanssa.

Tampereen haastattelua lukuun ottamatta senioriasuntoihin ei ole välttämätöntä tuottaa palveluita automaattisesti, mutta niiden tulee olla saavutettavissa sitten kun ihmisen kunto niitä vaatii. Tampereen haastattelua lukuun ottamatta myös automaattiset kuukausittaiset palveluvastikkeet nähtiin tarpeettomina tai jopa haitallisina, koska kaikki ihmiset eivät välttämättä näitä palveluja tarvitse, jolloin ne nostavat turhaan ihmisten elinkustannuksia.

Johtopäätöksenä voidaan todeta, että senioriasuntoon ei ole välttämätöntä liittää automaattisesti palveluita, vaan enemmänkin tulisi miettiä mistä palvelut tulevat kohteeseen, kun asukkaat niitä tarvitsevat. Senioriasuntoja rakennuttavan tahon tulisi kehittää palvelutarjoajaverkostoaan, sillä kaupungin näkökulmasta juuri yksityiseen palvelutuotantoon nojaava konsepti keventää kuntien taakkaa vanhustenhoidossa. Senioritalot, joissa on selkeä palvelukytkentä, keventävät kunnan palveluiden kuormitusta, jolloin senioritalot nähdään kunnissa hyödyllisiksi ja kunnan päättäjien suhtautuminen senioritaloihin tulee myönteisemmäksi. Tämä taas edesauttaa hyvien tonttien saamista senioritalotuotannolle. Palvelukonseptin kehittäminen edistää paitsi tonttien saamista suoraan kaupungeilta, myös parantaa menestymistä erilaisissa tonttien luovutusperusteena käytettävissä konsepti- ja laatukilpailuissa.

9.1.4 Jatkotoimenpiteet

Tällä hetkellä tonttipäättäjät sekä sosiaali- ja terveystoimi suhtautuvat epäilevästi siihen miten tehokkaasti senioriasunnot pystyvät keventämään kuntien taakkaa ikääntyneiden palvelutuotannossa. Senioriasuntokonseptin, johon ei kuulu automaattisia palveluita, uskottavuutta täytyy kasvattaa kehittämällä konseptiin kiinteämpi palvelukytkentä. Palveluvastikkeita, joilla monet senioriasuntoja tarjoavat yritykset rahoittavat palvelutarjonnan ylläpitoa, ei pidetä sopivina kaikissa senioriasumiskonsepteissa. Asukkaat, jotka eivät käytä senioritalojen palveluita, pitävät pakollista palvelumaksua epäoikeudenmukaisena. Palveluvastikkeettomuutta voidaan pitää kilpailuasemaa parantavana tekijänä

senioriasuntomarkkinoilla. Haasteena on kuitenkin palvelutarjonnan ylläpidosta syntyvien kustannusten kattaminen ilman palveluvastiketta.

Tutkituista kaupungeista ainoastaan Tampereella senioriasunnot tilastoidaan erillisinä koko asuntotuotannosta, minkä vuoksi muiden kaupunkien todellisia senioriasuntomääriä on erittäin hankala selvittää. Senioriasuntojen tulevaisuuden tarpeen, määrien sekä rakennuspaikkojen suunnittelun edellytyksenä on, että rakennettujen senioritalojen määristä sekä sijainnista löytyy tarkkaa tietoa. Tämän vuoksi jatkossa kaupunkien täytyisi alkaa tilastoida senioriasuntotuotantoaan esimerkiksi luokittelemalla senioriasunnot erilleen normaaliasuntotuotannosta rakennuslupavaiheessa.

Tässä työssä selvitettiin suurten kaupunkien tonttien luovutusta senioriasuntotuotantoon. Myös pienten kuntien väestö ikääntyy ja huoltosuhde heikentyy, minkä vuoksi heidän täytyy kehittää ikääntyville soveltuvia asumisratkaisuja. Asukasmääristä johtuvien erojen vuoksi suurten ja pienten kuntien seniorimarkkinat eroavat merkittävästi toisistaan. Lisäksi tonttien luovutusmenetelmät ovat todennäköisesti erikokoisten kuntien välillä erilaisia. Jatkotutkimusaiheeksi sopisikin pienempien kuntien senioriasuntomarkkinoiden määrittäminen sekä tonttien luovutusmekanismien selvittäminen, mikä edistäisi pieniin kuntiin soveltuvan senioriasuntokonseptin kehittämistä.

Senioriasuntotuotannon avulla ikääntyvät pystyvät asumaan omissa kodeissaan pidempään, mikä keventää kuntien taakkaa vanhustenhuollossa. Kuntahallinnon näkökulmasta yksityisen sektorin tuottamien senioriasuntojen avulla senioreille pystytään kohdistamaan helposti oikea määrä asuntoja oikeaan tarpeeseen. Toimijoiden määrä on kasvanut viime vuosina senioriasuntomarkkinoilla ja markkinoiden kasvun myötä kilpailu on todennäköisesti kiristymässä entisestään. Kilpailuaseman säilyttämiseksi senioriasuntoja tuottavien tahojen täytyy kehittää konseptiaan jatkuvasti. Tämä edellyttää toimijoilta aktiivista senioriasuntomarkkinoiden analysoimista sekä ajankohtaisten tutkimusten ja kuntien vanhusstrategioiden jatkuvaa seuraamista.

LÄHTEET

- Ahlava, A., Edelman, H. 2007. Urban Design Management., 1.th ed., DECOMB-tutkimushanke. 254 s.
- Ahonen, V. Asumisen palveluasiantuntija, sähköposti 17.11.2011.
- Andersson, S. 2007. Palveluasuntoja ikäihmisille, palveluasumisen nykytilanne ja tuleva tarve. 14/2007. Stakes, Valopaino Oy, Helsinki.
- ARA, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. 2012. [Viitattu 13.3.2012]. Saatavissa www.ara.fi
- Arola, T. 2001. Tonttituotannon ongelmat kunnissa. Suomen kuntaliitto. Helsinki.
- Aronson, J. 1994. A Pragmatic View of Thematic Analysis. The Qualitative report. Volume 2. Number 1.
- Birell, A. 2010. Keskisuurten kaupunkien tontinluovutuspolitiikka. Diplomityö. Espoo. Aalto-yliopiston teknillinen korkeakoulu. 72 s.
- Eerolainen, J. Espoon tonttipäällikkö. Haastattelu 5.12.2011, Espoo.
- Espoon kaupunki. 2011. Espoon kaavoituskatsaus 2011.
- Espoon sosiaali- ja terveystoimi. 2009. Espoon ikääntymispoliittinen ohjelma 2009-2015. Espoon kaupunki.
- Finlex. 1995. Kuntalaki 17.3.1995/365. Valtion säädöstietopankki. [Viitattu 20.2.2012]. Saatavissa www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/.
- Finlex. 1999. Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999\132. Valtion säädöstietopankki. [Viitattu 25.3.2012]. Saatavissa <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>.
- Harjulakodit. Senioritalot. 2011. [Viitattu 7.11.2011]. Saatavissa www.harjulakodit.fi/senioritalot/.
- Hellsten, K., Kalliomaa-Puha, L., Komu, M., Sakstin, M. 2006. Suomalaisen hoivan monet muodot. Kelan tutkimusosasto, Sosiaali- ja terveysturvan selosteita 55/2006. Helsinki.
- Helminen, J. Lahden kaupungingeodeetti. Haastattelu, 7.12.2011, Lahti.
- Helsingin kaupunki. 2011. Helsingin kaupungin hallinnollinen organisaatio. [Viitattu 15.2.2012]. Saatavissa www.hel.fi/hki/helsinki/fi/P__t_ksenteko+ja+hallinto/Organisaatiokaavio.
- Henriksson, T. 2012. Sähköposti. Asumisen erityisasiantuntija. Yrityspalvelut, Maankäytön ja ympäristön toimiala, Vantaan kaupunki.

Himberg, R., Lahti, P., Oksanen, A. et al. 1986. Perustajaurakointi. 47-86. Insinöörijärjestöjen koulutuskeskus INSKO, Helsinki. 116 s.

Hirsjärvi, S., Remes, P., Sajavaara, P., 2006. Tutki ja kirjoita. 12.th ed. Gummerus Kirjapaino Oy, Jyväskylä. Tekijät ja Kirjayhtymä Oy. 436 s.

Hirsjärvi, S., Hurme, H. 2000. Tutkimushaastattelu: Teemahaastattelun teoria ja käytäntö. Yliopistopaino, Helsinki. 213 s.

Holopainen, M. 2004. Maankäytön muutosten toteutus ja tonttituotantoprosessin toimivuus – analyysi nykytilanteesta maassamme. Maanmittaustieteiden Seuran julkaisu 41. Suomen kuntaliitto, Maanmittaustieteiden päivät 2004.

Hult, M. Kaavoituksen ja maankäytön sanastoa ja käsitteitä. Vihtin kunta 2011. [Viitattu 2.8.2011]. Saatavissa http://www.vihti.fi/palvelut/kaavoitus/kaavoitusprosessi_ja_kaavasanasto.

Hurme, T. Vantaan asumisasioiden päällikkö. Haastattelu 5.12.2011, Vantaa.

Häkkinen, A. Helsingillä ja Vantaalla hyvitysporkkana matalaenergiatalojen rakentamiseen. Rakennuslehti, nro 7, 23.2.2012.

Hälkkä, S. ja Åkerblom, S. 2006. Jälkiasennushissien vaikutukset, arkkitehtuuri - kustannukset - esteettömyys. Arkkitehtiosaston julkaisuja 2006/90, Teknillinen korkeakoulu, Espoo.

Hämeenlinnan kaupunki. 2008. Hämeenlinnan ikääntymispoliittinen ohjelma, strategia-
taulukko.

Ikäihmisten lautakunta. 2010. Tilaajan palvelusuunnitelma 2010-2013. Hämeenlinnan kaupunki.

Ikäihmisten palvelujen lautakunta. 2009. Ikäihmisten palvelujen strategia. 2009, IKILA.

Isosuo, J. Hämeenlinnan apulaiskaupunginjohtaja. Haastattelu, 9.12.2011, Hämeenlinna

Jokiniemi, J. 2007. Kaupunki kaikille aisteille: moniaistisuus ja saavutettavuus rakennetussa ympäristössä. Teknillisen korkeakoulun arkkitehtiosaston tutkimuksia. Espoo.

Juntto, A. 2008. Asumisen muutos ja tulevaisuus. Suomen ympäristö, 33. Edita Prima Oy, Helsinki.

Juntto, A. 2007. Suomalaisten asumistavoitteet ja mahdollisuudet. Tilastokeskus ja Ympäristöministeriö. Helsinki.

Jyväskylän kaupunki. 2011. KymppiR2011, maankäytön toteuttaminen vuoteen 2021.

Kankainen, J., Junnonen, J. 2004. Rakennuttaminen., 2.th ed. Tammer-Paino Oy, Tampere. Rakennustieto Oy. 101 s.

Karhula, S. Vanhus- ja vammaispalveluiden vastuualuejohtaja. Puhelu, 28.11.2011.

Karisto A., Nummela, O., Konttinen, R., Haapola, I., Valve, R., Uutela, A. ja Heikkilä, K. 2003. Ikääntyvä Päijät-Häme. Kuntien hyvinvointiraportti. Markprint Oy, Lahti.

Kauppinen, S., Forss, A., Noro, A., Voutilainen, P. 2007. SVT Sosiaaliturva 2007. Stakes. Helsinki.

Kemppainen, S. 2011. Rakennuttaminen-kurssin luentokalvot, Tampereen teknillinen yliopisto, (13.9.2011).

Kruus, M., Kiiras, J., Raveala, J., Saari, A., Salmikivi, T. 2006. SUKE - Malli Suunnittelun ohjaukseen projektinjohtohankkeissa. Gummerus kirjapaino Oy, Helsinki. Rakennustieto Oy. 71 s.

Kurkela, R. ja Tilastokeskus. 2006. Teemahaastattelu. [Viitattu 15.8.2011]. Saatavissa <http://www.stat.fi/virsta/tkeruu/04/03/>.

Lahden kaupungin työryhmä. 2011. Lahden ikäihmisten hyvinvointisuunnitelma 2011-2020. Lahden kaupunki.

Lahden kaupunki. 2008. Lahden kaupungin asunto- ja maapoliittiset linjaukset 2009-2012.

Lahden vanhusten asuntosäätiö. Asunnot. [Viitattu 22.11.2011]. Saatavissa www.lvas.fi/index.php?sivu=asunnot.

Laine, R., Rinkinen, K. ja Kononen, A. 2009. Yhteensovittaen tontteja ja palveluita Kuntaliitto, ympäristöministeriö.

Laine, R. 2004. Tonttituotannon ongelmat kunnissa 2. Suomen kuntaliitto.

Laurinkari, J., Poutanen, V., Saarinen, A. ja Laukkanen, T. 2005. Senioritalo ikääntyneen asumisvaihtoehtona - kysely- ja haastattelututkimus Joensuussa, Kuopiossa ja Tampereella vuonna 2005. Ympäristöministeriö. Edita Prima Oy, Helsinki.

Luoma, K., Rätty, T., Moisio, A., Parkkinen, P., Vaarama, M. ja Mäkinen, E. 2003. Seniori-Suomi - Ikääntyvän väestön taloudelliset vaikutukset. Sitran raportteja 30. Sitra, Helsinki.

Metsälä, J. 2010. Tuotannon ohjaus rakennusliikkeen näkökulmasta. TTY:n rakennustuotannon ohjaus -kurssin luentokalvot.

Mäkinen, K., Hiltunen, E., Laine, R. ja Karessuo, L. 2003. Kuntaliiton asumispoliittiset toimintalinjat - asuminen osana muuttuvaa yhdyskuntaa. Suomen kuntaliitto, Helsinki.

NCC. Aktiivikodit. [Viitattu 16.11.2011]. Saatavissa http://www.ncc.fi/asunnot/kotikuten-haluat/AktiiviKoti/fi_FI/AktiiviKoti/.

Nissinen, K. ja Santalo, M. 2001. Asukas- ja kiinteistöpalvelujärjestelmä vanhusväestön kotona asumisen tukena. VTT, Rakennus- ja yhdyskuntatekniikka, Oulu.

Nurminen, M. 2011. ECO2 rakentamisen foorumi. 11.2.2011, ASTA rakentamisen ja asumisen messut.

Nurminen, M. Tampereen kaupungin kiinteistöjohtaja. Haastattelu, 13.12.2011, Tampere.

Nuutinen, O. Jyväskylän tonttipäällikkö. Haastattelu 12.12.2011, Jyväskylä.

Peab Oy. Annehem - ett boendekoncept från Peab. [Viitattu 16.11.2011]. Saatavissa <http://www.annehem.se/?id=1144>.

Poutanen, V., Laurinkari, J. ja Hynynen, R. 2008. Ikääntyneiden asumisratkaisut vuoden 2004 asumis- ja varallisuustutkimuksen valossa. Ympäristöministeriö, Edita Prima Oy, Helsinki. Saatavissa <http://www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=86159>.

PREI, Predential Real Estate Investors. 2010. Seniors housing: Investing in a recovering market. Parsippany, NJ.

Pulliainen, M. 2011. Tämän vuoksi Tampereen asuntokauppa on hidastunut. Aamulehti. 9.11.2011.

Raappana, A. ja Tiitta, R. 2008. Selvitys senioriasumisen trendeistä ja innovaatioista. 4/2008. STOK, Porvoo.

Rakennustieto. 2001. Tonttien puute ja palvelurakentamisen kustannukset kasvukuntien ongelmia. Rakennustaito. Rakennustieto, 7/2001. [Viitattu 11.10.2011]. Saatavissa http://www.rakennustieto.fi/lehdet/rakennustaito/index/lehti/unnamed_1669.html.

Rinkinen, K. 2007. Asemakaavoituksen kestoon voi vaikuttaa. Suomen kuntaliitto.

Rintamäki, V. 2007. Maankäyttösopimus - Katalyytti maapolitiikassa, kaavojen toteutamisessa ja kuntataloudessa. Väitöskirja. Edita Oy, Helsinki.

SATO Oyj. SenioriKoti. [Viitattu 16.11.2011]. Saatavissa <http://sato.fi/cps/sato/hs.xsl/-/html/senioriasunnot.htm>.

Siltaloppi, J. ja Puhto, J. 2009. Ikääntyneille suunnatut asumisratkaisut Suomen viidessä suurimmassa kunnassa. TKK-R-B12, Teknillinen korkeakoulu, Insinööritieteiden ja arkkitehtuurin tiedekunta, Rakenne- ja rakennustuotantotekniikan laitos, Espoo.

Smets, A.J.H. 2011. Housing the elderly: segregated in senior cities or integrated in urban society? Journal of Housing and the Built Environment. electric publication, p 1-15.

Sonkin, L., Petäkoski-Hult, T., Rönkä, K., Södergård, H. 2001. Seniori 2000 Ikääntyvä Suomi uudelle vuosituhannele. 2. painos. Helsinki, Taloustieto Oy. 222 s.

Sorri, L. 2006. 1950-1980-lukujen asuntojen soveltuvuus senioriasumiseen. A 35, Arkkitehtuurin osasto, Oulun yliopisto, Oulun yliopistopaino.

Sosiaali- ja terveysministeriö ja Suomen kuntaliitto. 2008. Ikäihmisten palvelujen laatusuositus. 2008:3, Helsinki.

Suomen Kuntaliitto. 2011. Tonttien markkinointi. Kunnat.net. Päivitetty 11.2.2011. [Viitattu 23.2.2012]. Saatavissa www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/tyty/verkko-opaat/maapolitiikan_opas/Sivut/tonttien-markkinointi.aspx.

Suomen Kuntaliitto. Hämeenlinnan malli vanhusten asuntojen korjaamisessa. [Viitattu 12.10.2011]. Saatavissa <http://www.kunnat.net/fi/tietopankit/hyvakas/hyvakas-tietopankki/hameenlinnan-malli-vanhusten-asuntojen-korjaamisessa/Sivut/default.aspx>.

Suomen virallinen tilasto (SVT). 2010. Yleiskatsaus 2009, 2. Asuntokunnat ja asuinolot Tilastokeskus, Helsinki.

Suomen virallinen tilasto (SVT). 2009. Väestöennuste [Verkkajulkaisu], väestö ikäryhmittäin koko maa 1900 - 2060 (vuodet 2010–2060: ennuste). Helsinki. [Viitattu 25.11.2011]. Saatavissa www.stat.fi/til/vaenn/2009/vaenn_2009_2009-09-30_tau_001_fi.html.

Talokolmikko Oy. SeVilla. [Viitattu 16.11.2011]. Saatavissa <http://www.talokolmikko.fi/>.

Tampereen kaupunki. 2010 Asemakaavan laatimismenettely. Tampereen kaupunki. 3 s. [Viitattu 5.2.2012]. Saatavissa www.tampere.fi/tiedostot/5dRFOjX29/aseமாகাাavoitusopas.pdf.

Tampereen kaupunki. 2009. Kaavatasot. [Viitattu 8.1.2011]. Saatavissa <http://www.tampere.fi/kaavatjakiinteistot/kaavoitus/kaavoitustietoa/kaavatasot.html>.

Tampereen kaupunki. 2012. Asuntojen uudistuotanto Tampereella 2012-2014. Tampereen kaupungin asuntotoimi. [Viitattu 8.3.2012]. Saatavissa www.tampere.fi/material/attachments/a/5wf9ovmfE/Asuntojen_uudistuotanto_Tampereella_vuosina_2012-2014.pdf.

Tampereen kaupunki. 2011. Asuntojen uudistuotanto Tampereella 2011-2013. Tampereen kaupungin asuntotoimi. [Viitattu 10.11.2011]. Saatavissa www.tampere.fi/material/attachments/a/5wf9ovmfE/Uudisasuntotuotanto_Tampereella_2011-2013.pdf.

Tampereen kaupunki. 2010. Asuntojen uudistuotanto Tampereella 2010-2012. Tampereen kaupungin asuntotoimi. [Viitattu 10.11.2011]. Saatavissa www.tampere.fi/material/attachments/a/unnamed_11584/Tampereen_asuntorakentaminen_2010-2012.pdf.

Tampereen kaupunki. 2009. Asuntojen uudistuotanto Tampereella 2009-2011. Tampereen kaupungin asuntotoimi. [Viitattu 10.11.2011]. Saatavissa www.tampere.fi/tiedostot/5FoaMuHtf/Tampereen_asuntotuotanto2009-2011.pdf.

Tampereen kaupunki, kaupunkikehitysryhmä. 2010. Asuminen ja rakentaminen, Tampereen kaupunkiseutu. Tilastoaineisto 2010.

Tampereen kaupunkiseudun kuntayhtymä. 2010. Tampereen seudun asuntopoliittinen ohjelma 2030.

Tervaskari, H. 2006. Senioreiden sosiaalinen ympäristö ja itsenäisyyttä tukevat palvelut. Tulevaisuuden senioriasuminen (TSA-hanke) - loppuraportti. Arkkitehtuurin osasto, Oulun yliopisto.

Tilastokeskus. 2010. Taulukko: Asuntokunnan koon, vanhimman iän ja sukupuolen sekä talotyyppin mukaan 2005-2010.

Tilastokeskus. 2010. Database of population in Finland. Tilastokeskus 2010. [Viitattu 22.6.2011]. Saatavissa http://pxweb2.stat.fi/database/StatFin/vrm/vaerak/vaerak_fi.asp.

Tilastokeskus. 2010. Väestöennustetaulukot. Väestöennuste 2009 iän ja sukupuolen mukaan, koko maa 2009-2060.

Tilastokeskus. 2009a. Suomen virallinen tilasto (SVT): Tulonjakotilasto. Verkkojulkaisu. Kotitalouksien tulokehitys väestöryhmittäin. Helsinki.

Tilastokeskus. 2009b. Väestöennuste 2009 iän ja sukupuolen mukaan alueittain 2009-2040.

Tilastokeskus. 2007. Suomalaisten asumistoiveet ja mahdollisuudet. Edita Prima Oy, Helsinki.

Tilastokeskus. 2004. Asumis- ja varallisuustutkimus.

Tuppurainen, Y. 2006. Tulevaisuuden senioriasuminen (TSA)-hanke, loppuraportti. Arkkitehtuurin osasto, Oulun yliopisto. Oulun yliopistopaino.

Tyvimaa, T. ja Gibler, K.M. 2010. Senior House Operations in Finland. Seniors Housing & Care Journal, 2010, Vol. 18, issue 1, p 77-90, 14 p.

Välikangas, K. 2006. Kuntien toiminta ikääntyneiden kotona asumisen ja palvelujen kehittämisessä. 21. Ympäristöministeriö. Edita Prima Oy, Helsinki. Saatavissa <http://www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=51998>

Valtioneuvoston kanslia. 2004. Hyvä yhteiskunta kaikenikäisille. Valtioneuvoston kanslian julkaisusarja 27/2004. Edita Prima Oy, Helsinki.

Valtiontalouden tarkastusvirasto. 2010. Valtio tonttitarjonnan lisääjänä ja yhdyskuntarakenteen eheyttäjänä. Valtiontalouden tarkastusviraston tuloksellisuustarkastuskertomus 208/2010. (2010), Edita Prima Oy, Helsinki. 150 s.

Vantaan kaupunginhallitus. 2010. Vantaa vanhenee viisaasti - Vantaan ikääntymispoliittinen ohjelma 2010-2015. (2010), Vantaan kaupunki. 78 s.

Virtanen, P. V. 2004. Maapolitiikan tieteellisiä perusteita. Maanmittaustieteiden Seuran julkaisu 41. Maanmittaustieteiden päivät 2004.

Virtanen, P. V. 2000. Kunnan maapolitiikka. Helsinki. Rakennustieto. 128 s.

VVO-yhtymä Oyj. VVO yrityksenä. 2011a. [Viitattu 7.11.2011]. Saatavissa www.vvo.fi/vvoyrityksena/default.aspx.

VVO-yhtymä Oyj. VVO-Senioritalo. 2011b. [Viitattu 16.11.2011]. Saatavissa <http://www.vvo.fi/default.aspx>.

YH Länsi Oy. Kotosalla seniorikodit. [Viitattu 16.11.2011]. Saatavissa <http://www.kotosalla.fi/?mid=1>.

Yhteiskuntatieteellinen tietoarkisto. 2011. KvaliMOTV. [Viitattu 30.1.2012]. Saatavissa www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/kvali/index.html.

YIT. YIT ja SATO ryhtyvät yhteistyöhön senioriasuntojen kehittämiseksi. [Viitattu 16.11.2011]. Saatavissa <http://www.yit.fi/palvelut/yritykset/kiinteistotekniikka/65411/71378>.

YLE Uutiset. 2011. Ikääntyviä houkutellaan asuntokaupoille hienovaraisin keinoin. YLE 3.8.2011. [Viitattu 17.11.2011]. Saatavissa http://yle.fi/uutiset/teksti/talous_ja_politiikka/2011/08/ikaantuvia_houkutellaan_asuntokaupoille_hienovaraisin_keinoin_2763773.html.

Ympäristöministeriö. 2011. Maankäyttö ja rakentaminen. [Viitattu 27.3.2012]. Saatavissa <http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=231&lan=fi>.

Ympäristöministeriö ja Suomen kuntaliitto. 2010. Tonttibarometri 2010. Newsec-Maakanta Oy.

Özer-Kemppainen, Ö. 2005. Senioriasumisen nykytila, kehitystarpeet ja mahdollisuudet. A 32, Arkkitehtuurin osasto, Oulun yliopisto.